
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Arch. Renato Di Pietro e Arch. Valentino Di Pietro nell'Esecuzione Immobiliare 99/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	17
Premessa	17
Lotto 1	20
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Dati Catastali	21
Precisazioni	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 2	27
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	27
Dati Catastali	28
Precisazioni	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	30
Normativa urbanistica	31

Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 3	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini	32
Consistenza	32
Dati Catastali.....	33
Precisazioni	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	37
Vincoli od oneri condominiali	37
Lotto 4	38
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini	38
Consistenza	38
Dati Catastali.....	39
Precisazioni	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali	45

Lotto 5	46
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini	46
Consistenza	46
Dati Catastali.....	47
Precisazioni	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali	52
Lotto 6	53
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini	53
Consistenza	53
Dati Catastali.....	54
Precisazioni	55
Stato conservativo	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	57
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 7	61
Descrizione.....	61

Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità.....	61
Confini	61
Consistenza	61
Dati Catastali.....	62
Precisazioni	62
Stato conservativo	62
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Stato di occupazione.....	63
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli.....	64
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali	66
Lotto 8.....	67
Descrizione.....	67
Completezza documentazione ex art. 567.....	67
Titolarità.....	67
Confini	67
Consistenza	67
Dati Catastali.....	68
Precisazioni	68
Stato conservativo	68
Parti Comuni.....	68
Servitù, censo, livello, usi civici.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione.....	69
Provenienze Ventennali	69
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	71
Vincoli od oneri condominiali	71
Lotto 9	72
Descrizione.....	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	72
Titolarità.....	72

Confini	72
Consistenza	72
Dati Catastali.....	73
Precisazioni	73
Stato conservativo	73
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione.....	75
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	77
Regolarità edilizia.....	77
Vincoli od oneri condominiali	78
Lotto 10.....	79
Descrizione.....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	79
Titolarità.....	79
Confini	79
Consistenza	79
Dati Catastali.....	80
Precisazioni	80
Stato conservativo	80
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione.....	82
Provenienze Ventennali.....	82
Formalità pregiudizievoli.....	83
Normativa urbanistica.....	84
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali	85
Lotto 11.....	86
Descrizione.....	86
Completezza documentazione ex art. 567.....	86
Titolarità.....	86
Confini	86
Consistenza	86

Dati Catastali.....	87
Precisazioni	87
Stato conservativo	87
Parti Comuni	87
Servitù, censo, livello, usi civici	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Stato di occupazione.....	88
Provenienze Ventennali	88
Formalità pregiudizievoli.....	89
Normativa urbanistica.....	90
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali	90
Lotto 12.....	91
Descrizione.....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Titolarità.....	91
Confini	91
Consistenza	91
Dati Catastali.....	92
Precisazioni	92
Stato conservativo	92
Parti Comuni	92
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione.....	93
Provenienze Ventennali	93
Formalità pregiudizievoli.....	94
Normativa urbanistica.....	95
Regolarità edilizia.....	96
Vincoli od oneri condominiali	96
Lotto 13.....	97
Descrizione.....	97
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
Titolarità.....	97
Confini	97
Consistenza	97
Dati Catastali.....	98
Precisazioni	98

Stato conservativo	98
Parti Comuni	98
Servitù, censo, livello, usi civici	98
Caratteristiche costruttive prevalenti	99
Stato di occupazione	99
Provenienze Ventennali	99
Formalità pregiudizievoli	100
Normativa urbanistica	101
Regolarità edilizia	102
Vincoli od oneri condominiali	102
Lotto 14	103
Descrizione	103
Completezza documentazione ex art. 567	103
Titolarità	103
Confini	103
Consistenza	103
Dati Catastali	104
Precisazioni	104
Stato conservativo	104
Parti Comuni	104
Servitù, censo, livello, usi civici	105
Caratteristiche costruttive prevalenti	105
Stato di occupazione	105
Provenienze Ventennali	105
Formalità pregiudizievoli	105
Normativa urbanistica	106
Regolarità edilizia	107
Vincoli od oneri condominiali	107
Lotto 15	108
Descrizione	108
Completezza documentazione ex art. 567	108
Titolarità	108
Confini	108
Consistenza	108
Dati Catastali	109
Precisazioni	109
Stato conservativo	109
Parti Comuni	110

Servitù, censo, livello, usi civici.....	110
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	110
Stato di occupazione.....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	113
Vincoli od oneri condominiali	113
Lotto 16.....	115
Descrizione.....	115
Completezza documentazione ex art. 567.....	115
Titolarità.....	115
Confini	115
Consistenza	115
Dati Catastali.....	116
Precisazioni	116
Stato conservativo.....	116
Parti Comuni.....	117
Servitù, censo, livello, usi civici.....	117
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	117
Stato di occupazione.....	117
Provenienze Ventennali.....	118
Formalità pregiudizievoli.....	118
Normativa urbanistica.....	120
Regolarità edilizia.....	120
Vincoli od oneri condominiali	120
Lotto 17.....	121
Descrizione.....	121
Completezza documentazione ex art. 567.....	121
Titolarità.....	121
Confini	121
Consistenza	121
Dati Catastali.....	122
Precisazioni	122
Stato conservativo.....	122
Parti Comuni.....	122
Servitù, censo, livello, usi civici.....	123
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	123

Stato di occupazione.....	123
Provenienze Ventennali.....	123
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	124
Regolarità edilizia.....	125
Vincoli od oneri condominiali	125
Lotto 18.....	126
Descrizione.....	126
Completezza documentazione ex art. 567.....	126
Titolarità.....	126
Confini	126
Consistenza	126
Dati Catastali.....	127
Precisazioni	127
Stato conservativo	128
Parti Comuni	128
Servitù, censo, livello, usi civici.....	128
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	128
Stato di occupazione.....	128
Provenienze Ventennali.....	128
Formalità pregiudizievoli.....	129
Normativa urbanistica.....	130
Regolarità edilizia.....	130
Vincoli od oneri condominiali	131
Lotto 19.....	132
Descrizione.....	132
Completezza documentazione ex art. 567.....	132
Titolarità.....	132
Confini	132
Consistenza	132
Dati Catastali.....	133
Precisazioni	133
Stato conservativo	133
Parti Comuni	134
Servitù, censo, livello, usi civici.....	134
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione.....	135
Provenienze Ventennali.....	135

Formalità pregiudizievoli.....	135
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	137
Vincoli od oneri condominiali	137
Lotto 20.....	139
Descrizione.....	139
Completezza documentazione ex art. 567.....	139
Titolarità.....	139
Confini	139
Consistenza	139
Dati Catastali.....	140
Precisazioni	140
Stato conservativo	140
Parti Comuni.....	141
Servitù, censo, livello, usi civici.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	141
Stato di occupazione.....	142
Provenienze Ventennali	142
Formalità pregiudizievoli.....	142
Normativa urbanistica.....	144
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali	144
Lotto 21.....	146
Descrizione.....	146
Completezza documentazione ex art. 567.....	146
Titolarità.....	146
Confini	146
Consistenza	146
Dati Catastali.....	147
Precisazioni	147
Stato conservativo	147
Parti Comuni.....	147
Servitù, censo, livello, usi civici.....	148
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	148
Stato di occupazione.....	148
Provenienze Ventennali	149
Formalità pregiudizievoli.....	149
Normativa urbanistica.....	150

Regolarità edilizia.....	151
Vincoli od oneri condominiali	151
Lotto 22.....	152
Descrizione.....	152
Completezza documentazione ex art. 567.....	152
Titolarità.....	152
Confini	152
Consistenza	152
Dati Catastali.....	153
Precisazioni	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	154
Servitù, censo, livello, usi civici.....	154
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
Stato di occupazione.....	155
Provenienze Ventennali	155
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	157
Regolarità edilizia.....	157
Vincoli od oneri condominiali	158
Lotto 23.....	159
Descrizione.....	159
Completezza documentazione ex art. 567.....	159
Titolarità.....	159
Confini	159
Consistenza	159
Dati Catastali.....	160
Precisazioni	160
Stato conservativo.....	160
Parti Comuni.....	160
Servitù, censo, livello, usi civici.....	160
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Stato di occupazione.....	161
Provenienze Ventennali	161
Formalità pregiudizievoli.....	161
Normativa urbanistica.....	162
Regolarità edilizia.....	163
Vincoli od oneri condominiali	163

Lotto 24.....	164
Descrizione.....	164
Completezza documentazione ex art. 567.....	164
Titolarità.....	164
Confini	164
Consistenza	164
Dati Catastali.....	165
Precisioni	165
Stato conservativo	165
Parti Comuni	165
Servitù, censo, livello, usi civici.....	166
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	166
Stato di occupazione.....	166
Provenienze Ventennali.....	166
Formalità pregiudizievoli.....	167
Normativa urbanistica.....	168
Regolarità edilizia.....	168
Vincoli od oneri condominiali	168
Stima / Formazione lotti.....	169
Lotto 1	169
Lotto 2	170
Lotto 3	171
Lotto 4	172
Lotto 5	173
Lotto 6	174
Lotto 7	175
Lotto 8	175
Lotto 9	176
Lotto 10	177
Lotto 11	178
Lotto 12	179
Lotto 13	180
Lotto 14	181
Lotto 15	181
Lotto 16	182
Lotto 17	183
Lotto 18	184
Lotto 19	185

Lotto 20	186
Lotto 21	187
Lotto 22	187
Lotto 23	188
Lotto 24	189
Riepilogo bando d'asta	192
Lotto 1	192
Lotto 2	192
Lotto 3	192
Lotto 4	192
Lotto 5	193
Lotto 6	193
Lotto 7	193
Lotto 8	194
Lotto 9	194
Lotto 10	194
Lotto 11	194
Lotto 12	195
Lotto 13	195
Lotto 14	195
Lotto 15	195
Lotto 16	196
Lotto 17	196
Lotto 18	196
Lotto 19	196
Lotto 20	197
Lotto 21	197
Lotto 22	197
Lotto 23	197
Lotto 24	198
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2020 del R.G.E.....	199
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 470.000,00	199
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 376.000,00	199
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 356.000,00	200
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 336.000,00	200
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 264.000,00	201
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00	201
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 141.000,00	202

Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	202
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 110.000,00	203
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 104.000,00	203
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 83.000,00	204
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	204
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	205
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 36.000,00	205
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00	206
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	206
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	207
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	207
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	208
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	208
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00	209
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 2.500,00	209
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 230,00	210
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 150,00	210
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	212
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	212
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni	212
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni	213
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti	213
Bene N° 5 - Casa colonica ubicata a Corropoli (TE) - via G. Pascoli	214
Bene N° 6 - Discoteca ubicata a Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100	215
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	215
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	216
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	216
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	217
Bene N° 11 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	218
Bene N° 12 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	218
Bene N° 13 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni	219
Bene N° 14 - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo	219
Bene N° 15 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	220
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	220

Bene N° 17 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Pascoli	221
Bene N° 18 - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via XX Settembre	221
Bene N° 19 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	222
Bene N° 20 - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	223
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti	223
Bene N° 22 - Deposito ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3	223
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo.....	224
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo.....	224

INCARICO

In data 02/09/2020, i sottoscritti Arch. Renato Di Pietro e Arch. Valentino Di Pietro con studio in Via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.renatodipietro@tin.it, achneutra@libero.it, PEC renato.dipietro@archiworldpec.it, valentino.dipietro@archiworldpec.it venivano nominati Esperti ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2020 accettavano l'incarico e prestavano giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento stimati sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti
- **Bene N° 5** - Casa colonica ubicata a Corropoli (TE) - via G. Pascoli
- **Bene N° 6** - Discoteca ubicata a Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni
- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Pascoli
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via XX Settembre
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti
- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo

I beni oggetto di pignoramento non stimati (per i motivi di seguito descritti) sono i seguenti:

- Le particelle pignorate ed individuate catastalmente al foglio 18 mappali 1113, 1192, 1194, 1195, 1197, 1200, 1207, 934, 1216, 1224 sono oggetto di cessione gratuita al Comune di Corropoli in virtù della convenzione stipulata in data 27.11.1999 rep. n.200, registrata a Giulianova il 07.12.1999 al numero 3755 vol.1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13.12.1999, prot. numero 4661, la cui destinazione urbanistica è soggetta al rispetto dei parametri previsti nel comparto D come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale.
- Le particelle pignorate ed individuate catastalmente al foglio 18 mappali 623, 870, 1086, 1376, 1188, 1207, 1327 sono oggetto di cessione gratuita al Comune di Corropoli in virtù della convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201, la cui destinazione urbanistica è soggetta al rispetto dei parametri previsti dal suddetto comparto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale.
- Le particelle pignorate ed individuate catastalmente al foglio 18 mappali 770 e 772 adibite a strade di uso pubblico (via G. Pascoli) pur non rientrando nei comparti di cui sopra sono oggetto di cessione gratuita al Comune di Corropoli da parte della società esecutata come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale.
- Sulla particella pignorata ed individuata catastalmente al foglio 18 mappale 455 è stato edificato il depuratore comunale oggetto di cessione gratuita al Comune di Corropoli da parte della società esecutata come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale.
- Le particelle pignorate ed individuate catastalmente al foglio 18 mappali 857, 871, 988, 1142 subalterno 24, 1205, 1206, 1218 presentano problematiche legate alle loro proprietà estrinseche ed intrinseche oggetto di una capillare relazione analitica che viene allegata al presente elaborato peritale e ne costituisce parte integrante e sostanziale (allegato n.08).
- Le particelle pignorate ed individuate catastalmente al foglio 18 mappali 854 e 858 pur essendo censite al catasto fabbricati come "aree urbane" sono state soppresse al catasto terreni pertanto non individuabili nella mappa catastale del foglio 18 del Comune di Corropoli. Tale dicotomia, a parere dei sottoscritti esperti stimatori, è stata generata dalla mancata soppressione delle particelle di che trattasi, al catasto fabbricati, al momento della variazione al catasto terreni. E' stato effettuato un tentativo infruttuoso di risalire alle particelle originarie attraverso visure catastali storiche poiché anch'esse risultavano soppresse. Tale problematica è riscontrabile altresì dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e

sostanziale, il quale le annovera tra le particelle richieste ma non ne riscontra la destinazione urbanistica poiché inesistenti. (allegato n.09).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione, posto sulla particella 1172 del foglio 18 del comune di Corropoli. Ad esso è annessa la particella 1173 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti al fabbricato. La costruenda palazzina è costituita da un piano seminterrato progettato per la realizzazione di sedici garage, una centrale termica oltre a spazi condominiali; piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto da destinare a sedici appartamenti di varia metratura, oltre balconi e spazi condominiali. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie non residenziale (garage, loc. tecnici, spazi di manovra)	486,00 mq	486,00 mq	0,20	97,20 mq	2,70 m	S1
Superficie residenziale (appartamenti)	957,00 mq	957,00 mq	1,00	957,00 mq	2,70 m	T
Superficie non residenziale (balconi)	199,00 mq	199,00 mq	0,25	49,75 mq	0,00 m	T
Superficie non residenziale (vano scala e spazi	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	T

condominiali)						
Superficie residenziale (appartamenti)	957,00 mq	957,00 mq	1,00	957,00 mq	2,70 m	1
Superficie non residenziale (balconi)	199,00 mq	199,00 mq	0,25	49,75 mq	0,00 m	1
Superficie non residenziale (vano scala e spazi condominiali)	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	1
Superficie residenziale (appartamenti)	957,00 mq	957,00 mq	1,00	957,00 mq	2,70 m	2
Superficie non residenziale (balconi)	199,00 mq	199,00 mq	0,25	49,75 mq	0,00 m	2
Superficie non residenziale (vano scala e spazi condominiali)	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	2
Superficie residenziale (appartamenti)	256,00 mq	256,00 mq	1,00	256,00 mq	2,70 m	3
Superficie non residenziale (terrazzi e locali accessori)	217,00 mq	217,00 mq	0,25	54,25 mq	0,00 m	3
Superficie non residenziale (spazi condominiali)	38,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				3488,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3488,50 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. I valori delle aree esterne sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1172				Seminativo arborato	1	00 10 45 mq	10,52 €	6,75 €	
18	1173				Seminativo arborato	1	00 01 80 mq	1,81 €	1,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Si precisa inoltre che sulla particella 1172 del foglio 18 è stata rilevata la presenza di un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione. In virtù di quanto sopra, l'aggiudicatario dovrà

provvedere a propria cura e spese alla costituzione della particella 1172 del foglio 18 al catasto fabbricati del comune di Corropoli, all'inserimento in mappa del fabbricato in essa ricadente e conseguente aggiornamento della particella 1172 al catasto terreni.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti catastali per il compendio immobiliare di che trattasi.

Le particelle 1172, 1173 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente allo stato rustico. Le parti finora edificate si trovano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è attualmente allo stato rustico e pertanto non sono definibili le parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo

spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione, posto sulla particella 1172 del foglio 18 del comune di Corropoli. Ad esso è annessa la particella 1173 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti al fabbricato. La costruenda palazzina è costituita da un piano seminterrato progettato per la realizzazione di sedici garage, una centrale termica oltre a spazi condominiali; piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto da destinare a sedici appartamenti di varia metratura, oltre balconi e spazi condominiali. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, finiture, impianti, serramenti. Il bene presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, solai in latero cemento con travetti prefabbricati. Si precisa che in sede di sopralluogo le opere risultavano solo parzialmente realizzate e non risultavano interventi in corso d'opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle 1172, 1173 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/01/2007
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 186
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1172 e su maggiore consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1173 e anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**

Trascritto a Teramo il 28/09/2006

Reg. gen. 18651 - Reg. part. 10715

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla particella 1173 e su maggiore consistenza. Nella sezione D della presente nota è precisato quanto segue: "la società **** Omissis **** anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si è obbligata a conservare permanentemente la destinazione a parcheggio privato d'uso pubblico e di pertinenzialità degli edifici descritti ai punti A) e B) del trascrivendo atto, relativamente all'immobile meglio descritto al punto C) del trascrivendo atto.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Le particelle 1172, 1173 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, le particelle 1172 e 1173 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti

sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato oggetto del presente lotto è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.54 del 15 ottobre 2004.

Permesso di costruire n.46 del 03 novembre 2006.

Il fabbricato risulta allo stato rustico pertanto privo di autorizzazione di Agibilità.

Si precisa che all'interno del fascicolo relativo al Permesso di costruire n.46 del 03 novembre 2006 è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture - Genio Civile di Teramo - prot. 240162 del 01 dicembre 2006 e il parere di conformità antincendio per la realizzazione di una autorimessa privata con sedici posti auto a box prot. n.6718 pratica n.22026 data 14 novembre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è attualmente allo stato rustico e pertanto non vi sono vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 19 particelle 54 e 333 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.836,00 di cui circa 10.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale, uno sviluppo trapezoidale ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale - artigianale e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, viabilità comunale salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	40836,00 mq	40836,00 mq	1,00	40836,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				40836,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40836,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	333				Seminativo arborato irriguo	1	03 55 96 mq	496,36 €	275,76 €	
19	54				Bosco misto	U	00 52 40 mq	2,98 €	1,62 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 333 del foglio 19 ex particella 177.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.).

Parte della particella 333 del foglio 19 ricade all'interno del comparto D, convenzione stipulata in data 27.11.1999 rep. n.200, registrata a Giulianova il 07.12.1999 al numero 3755 vol.1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13.12.1999, prot. numero 4661, la cui edificabilità è soggetta al rispetto dei parametri previsti nel comparto D.

In virtù della suddetta convenzione, una superficie quantificabile in circa 7.500,00 mq. è oggetto di cessione gratuita al comune di Corropoli.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero ed incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 19 particelle 54 e 333 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.836,00 di cui circa 10.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale, uno sviluppo trapezoidale ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale - artigianale e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 333 del foglio 19 ex particella 177

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 01/03/2002
Reg. gen. 3031 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 333 del foglio 19 ex particella 177.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

La particella 33 del foglio 19 di cui al presente lotto di vendita ricade in parte in zona G2 - Verde pubblico (art.79 N.T.A.), in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 N.T.A.), in parte in zona M1 - Strade esistenti e/o da potenziare (art.81 N.T.A.), in parte in zona F3 - Attrezzature tecnologiche (art. 75 N.T.A.), in parte in zona F1 - Attrezzature di interesse comune (art. 73 N.T.A) ed in parte in zona D5 - Industriale - artigianale di nuovo impianto (art.52 N.T.A.).

Parte della particella 333 del foglio 19 ricade all'interno del comparto D, convenzione stipulata in data 27.11.1999 rep. n.200, registrata a Giulianova il 07.12.1999 al numero 3755 vol.1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13.12.1999, prot. numero 4661, la cui edificabilità è soggetta al rispetto dei parametri previsti nel comparto D.

Parte della particella 333 del foglio 19 è oggetto di cessione gratuita al comune di Corropoli in virtù della convenzione edilizia di cui sopra.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 18 particelle 1222, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.274,00 di cui circa 9.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale. Il terreno, privo di recinzione, ha uno sviluppo irregolare ed una giacitura variabile da pressochè pianeggiante a leggera pendenza ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale. I principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nelle aree limitrofe ed all'interno dell'appezzamento di terreno oltre che sulla pubblica via, nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Le diverse destinazioni urbanistiche delle particelle che compongono il presente lotto di stima verranno dettagliatamente analizzate nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" e descritte nel relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno parzialmente edificabile (superficie catastale)	34274,00 mq	34274,00 mq	1,00	34274,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				34274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	34274,00 mq	
---------------------------------------	-------------	--

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1320				Seminativo arborato	1	00 06 30 mq	6,34 €	4,07 €	
18	1321				Seminativo arborato	1	00 02 68 mq	2,7 €	1,73 €	
18	1322				Seminativo arborato	1	00 09 08 mq	9,14 €	5,86 €	
18	1323				Seminativo arborato	1	00 63 55 mq	64 €	41,03 €	
18	1324				Seminativo arborato	1	00 03 54 mq	3,57 €	2,29 €	
18	1325				Seminativo arborato	1	00 03 47 mq	3,49 €	2,24 €	
18	1222				Seminativo irriguo	1	02 54 12 mq	354,35 €	183,74 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Le particelle 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

La particella 1222 del foglio 18 ex particella 1115 ex particella 1068 ex particella 1013 ex particella 928 ex particella 904 ex particella 114.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero ed incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 18 particelle 1222, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.274,00 di cui circa 9.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale. Il terreno ha uno sviluppo irregolare ed una giacitura variabile da pressochè pianeggiante a leggera pendenza ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale. I principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nelle aree limitrofe ed all'interno dell'appezzamento di terreno oltre che sulla pubblica via, nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Le diverse destinazioni urbanistiche delle particelle che compongono il presente lotto di stima verranno dettagliatamente analizzate nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" e descritte nel relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

Si precisa che all'interno della particella 1222 del foglio 18 sono stati realizzati tracciati viari di fatto ad uso pubblico denominati via A. Manzoni e via G. Pascoli oltre all'ampliamento di un depuratore comunale, come previsto dal piano particolareggiato del comparto D - Industriale artigianale di nuovo impianto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

La particella 1222 del foglio 18 ex particella 1115 ex particella 1068 ex particella 1013 ex particella 928 ex particella 904 ex particella 114.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 01/03/2002
Reg. gen. 3031 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1222 del foglio 18 e su maggior consistenza.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Le particelle 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

La particella 1222 del foglio 18 ex particella 1115 ex particella 1068 ex particella 1013 ex particella 928 ex particella 904 ex particella 114.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

La particella 1222 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in parte in zona G2 - Verde pubblico (art. 79 N.T.A.), in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 81 N.T.A), in parte in zona M1 - Strade esistenti e/o da potenziare (art. 81 N.T.A.), in parte in zona F3 - Attrezzature tecnologiche (art. 75 N.T.A.) ed in parte in zona D5 - Industriale Artigianale di nuovo impianto (art. 52 N.T.A.).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è specificato inoltre che su parte della particella 1222 del foglio 18 è stato edificato il depuratore comunale oggetto di cessione.

La particella 1320 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in zona G2 - Verde pubblico (art.79 N.T.A.).

La particella 1321 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in zona G3 - Verde privato (art.80 N.T.A.).

La particella 1322 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in parte in zona G2 - Verde pubblico (art.79 N.T.A.) ed in parte in zona G3 - Verde privato (art.80 N.T.A.)

La particella 1323 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in zona D5 - Industriale - Artigianale di nuovo impianto (art.52 N.T.A.).

La particella 1324 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in zona G2 - Verde pubblico (art.79 N.T.A.)

La particella 1325 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ricade in zona G2 - Verde pubblico (art.79 N.T.A.)

Le particelle 1222 in parte, 1320, 1322, 1323, 1324 e 1325 ricadono all'interno del comparto D, convenzione stipulata in data 27.11.1999 rep. n.200, registrata a Giulianova il 07.12.1999 al numero 3755 vol.1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13.12.1999, prot. numero 4661, la cui edificabilità è soggetta al rispetto dei parametri previsti nel comparto D.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato di maggiore consistenza a carattere artigianale, ubicato nel comune di Corropoli (Te), alla via G. Ungaretti. L'immobile è individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 18 particella 925 subalterno 11. Al fabbricato è annessa la particella 1199 del foglio 18, esterna alla corte del fabbricato ma costituente il tratto di strada d'accesso al bene. Il compendio immobiliare è localizzato in un contesto urbanistico di tipo artigianale/industriale contiguo alla zona residenziale pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Il compendio immobiliare si articola su due piani; al piano terra, attraverso un area ad uso esclusivo si accede all'atrio che disimpegna la zona servizi, spogliatoio e mensa e la parte di fabbricato riservata a laboratorio. Nell'atrio è localizzata la scala che conduce al piano primo dove è ubicata la parte direzionale costituita da sei uffici, oltre a disimpegno e servizi. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	640,00 mq	750,00 mq	0,70	525,00 mq	7,50 m	T
Atrio, spogliatoio, mensa e servizi	79,00 mq	87,00 mq	1,00	87,00 mq	4,30 m	T

Uffici e servizi	162,00 mq	179,00 mq	1,00	179,00 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				791,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				791,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il proporzionale valore delle aree esterne, delle parti condominiali e dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	925	11		D7				6480 €	T-1	no
	18	1199			F1		190,00 mq				

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	925				ente urbano		01 16 88 mq			no	
18	1199				ente urbano		00 01 90 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica fatta eccezione per lievi modifiche alla posizione di tramezzature interne e posizione prospettica di vetrate e finestre.

N.B. Catasto fabbricati: particella 925 sub 11 ex particella 925 sub 6 ex particella 925 sub 4.

particella 1199 ex particella 925 subalterno 12 ex subalterno 6 ex subalterno 6

Catasto terreni: area particella 1199 ex particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 925 si è formata dalla fusione delle particelle 925, 929, 931, 933, 935, 937.
la particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
la particella 929 ex particella 904 ex particella 114.
la particella 931 ex particella 123.
la particella 933/935 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.
la particella 937 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.
la particella 899 si è formata dalla fusione delle particelle 899, 858, 898, 903, 905.
la particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
la particella 858 ex particella 760 ex particella 122.
la particella 898 ex particella 854 ex particella 768 ex particella 631.
la particella 903 ex particella 767 ex particella 631.
la particella 905 ex particella 114.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo sufficiente poichè attualmente occupato ed utilizzato. Sono state rilevate infiltrazioni di acqua dalla copertura e localizzate lesioni nella muratura della zona uffici.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Usi civici non rilevati poichè trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di

apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di passaggio a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 27/10/2008, n. 18284 di reg. gen e n. 11285 di reg. part. si riporta quanto segue: " la parte venditrice, come sopra comparsa e rappresentata, costituisce a titolo gratuito a favore dell'area pertinenziale del locale ad uso laboratorio come sopra acquistato - che si pone come fondo dominante - ed a carico dell'area di proprietà del venditore individuata in catasto terreni del comune di Corropoli al foglio 18 (diciotto), particella 925 (novecentoventicinque), sub 11 (undici) - che si pone come fondo servente - una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo da esercitarsi sulla striscia di terreno della lunghezza costante di 6,00 (sei virgola zero zero) metri lineari, quale risulta tratteggiata sulla planimetria debitamente vidimata che si allega sotto la lettera "C"."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato artigianale di maggiore consistenza a struttura prefabbricata. L'immobile è ubicato nel Comune di Corropoli, in via Ungaretti ed è censito nel catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 18 particella 925 subalterno 11. Al fabbricato è annessa la particella 1199 del foglio 18, esterna alla corte del fabbricato ma costituente il tratto di strada d'accesso al bene. Il compendio immobiliare è localizzato in un contesto urbanistico di tipo artigianale/industriale contiguo alla zona residenziale, in prossimità del quale sono presenti numerosi insediamenti produttivi. I principali servizi sono ubicati a breve distanza; la zona è pressoché pianeggiante e si trova in prossimità della strada statale S.S.259 (Viale Adriatico) percorrendo la quale, in direzione est, si raggiunge lo svincolo dell'autostrada A14, proseguendo, sempre in direzione est, la S.S.259 confluisce nella strada statale adriatica S.S. 16. L'immobile è inserito all'interno di un compendio immobiliare di maggiore consistenza perimetrato da un muro in c.a. La geometria dell'edificato di che trattasi è regolare, di forma rettangolare, caratterizzata dalla presenza di un avancorpo a destinazione direzionale. La struttura è realizzata ad unica navata ed è costituita da elementi prefabbricati. In copertura vi sono tegoli prefabbricati con lucernari. La pavimentazione interna è realizzata in massetto industriale nella zona laboratorio e in piastrelle ceramiche nella zona direzionale, all'interno della quale le pareti risultano intonacate e tinteggiate. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica di medio formato e sono dotati di sanitari anch'essi in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi sono prevalentemente in alluminio. L'impiantistica presenta reti fuori traccia nella zona produttiva ed in traccia nella zona uffici.

Nel complesso l'immobile si presenta in stato conservativo sufficiente anche in virtù del suo stato occupazionale. Sono state rilevate tuttavia infiltrazioni di acqua dalla copertura e localizzate lesioni in particolare nella muratura della zona uffici in prossimità delle superfici di contatto tra la struttura principale prefabbricata e l'avancorpo realizzato in opera. In sede di sopralluogo si è potuto accertare il funzionamento delle reti impiantistiche ma non sono state reperite agli atti le relative certificazioni e dichiarazioni di conformità, pertanto, essendo le reti realizzate in parte in traccia e in parte fuori traccia, non vi sono le condizioni per indicare in questa sede gli eventuali costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. L'aggiudicatario, reso edotto di tali circostanze, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'immobile non è dotato di

attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione immobile commerciale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 11/02/2020 al n. 000343 – serie 3T con il quale la società esecutata concedeva in locazione alla società **** Omissis **** l'unità immobiliare distinta catastalmente al foglio 18 particella 925 subalterno 11 del comune di Corropoli. Nel contratto di locazione all'art. 2 la durata viene stabilita in anni 8 (otto) con decorrenza dal 01 febbraio 2020 fino al 01 febbraio 2028 ed il canone mensile stabilito all'art.4 del richiamato contratto è pari ad €. 2.500,00 oltre i.v.a. nella misura di legge. Il contratto di locazione viene integralmente allegato alla presente relazione peritale e ne costituisce parte integrante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Catasto fabbricati: particella 925 sub 11 ex particella 925 sub 6 ex particella 925 sub 4.

particella 1199 ex particella 925 subalterno 12 ex subalterno 6 ex subalterno 6

Catasto terreni: area particella 1199 ex particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 925 si è formata dalla fusione delle particelle 925, 929, 931, 933, 935, 937.

la particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 929 ex particella 904 ex particella 114.

la particella 931 ex particella 123.

la particella 933/935 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 937 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

la particella 899 si è formata dalla fusione delle particelle 899, 858, 898, 903, 905.

la particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
la particella 858 ex particella 760 ex particella 122.
la particella 898 ex particella 854 ex particella 768 ex particella 631.
la particella 903 ex particella 767 ex particella 631.
la particella 905 ex particella 114.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 04/12/2014
Reg. gen. 14389 - Reg. part. 1724
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 12/12/2013
N° repertorio: 2367
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. Rettificata in 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Costituzione fondo dominante e fondo servente e servitù di passaggio**

Trascritto a Teramo il 27/10/2008

Reg. gen. 18284 - Reg. part. 11215

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggiore consistenza.

N.B. Catasto fabbricati: particella 925 sub 11 ex particella 925 sub 6 ex particella 925 sub 4.

particella 1199 ex particella 925 subalterno 12 ex subalterno 6 ex subalterno 6

Catasto terreni: area particella 1199 ex particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 925 si è formata dalla fusione delle particelle 925, 929, 931, 933, 935, 937.

la particella 925 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 929 ex particella 904 ex particella 114.

la particella 931 ex particella 123.

la particella 933/935 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 937 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

la particella 899 si è formata dalla fusione delle particelle 899, 858, 898, 903, 905.

la particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

la particella 858 ex particella 760 ex particella 122.

la particella 898 ex particella 854 ex particella 768 ex particella 631.

la particella 903 ex particella 767 ex particella 631.

la particella 905 ex particella 114.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme riportate nel vigente Piano Regolatore generale del comune di Corropoli, le particelle 925 e 1199 del foglio 18 ricadono in zona omogenea D - Ambiti a destinazione produttiva. Nello specifico tale area è ricompresa in zona D5 - Industriale - Artigianale di nuovo impianto (art. 52 N.T.A.).

Le particelle 925 e 1199 del foglio 18 ricadono all'interno del comparto D, convenzione stipulata in data 27.11.1999 rep. n.200, registrata a Giulianova il 07.12.1999 al numero 3755 vol.1, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 13.12.1999, prot. numero 4661, la cui edificabilità è soggetta al rispetto dei parametri previsti nel comparto D.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A.

approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare di maggiore consistenza cui il bene oggetto del presente lotto è parte è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal competente ufficio tecnico del Comune di Corropoli:

Permesso di costruire n.27 del 14 giugno 2000.

Richiesta certificato di Agibilità del 13 gennaio 2005.

D.I.A. protocollo 1756 del 16 marzo 2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile effettuare il confronto tra le risultanze di rilievi presso il compendio immobiliare ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata poichè in data 28 gennaio 2023 il comune di Corropoli rilasciava attestato di comunicazione smarrimento pratica edilizia nella quale si attesta che:" in riferimento alla Vs richiesta del 30.12.2022 prot. 15776 che le pratiche edilizie sotto elencate: - concessione edilizia n.27 del 14.06.2000 - DIA in variante alla concessione edilizia n.27 del 14.06.2000 prot. n. 1756 del 16.03.2002, ed intestate alla società **** Omissis **** non sono reperibili presso l'archivio comunale per smarrimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto di tipo condominiale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Casa colonica ubicata a Corropoli (TE) - via G. Pascoli

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su ex casa colonica oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la previsione progettuale di recuperare le superfici esistenti realizzando al piano interrato un fondaco, al piano terra un bar/ristorante con cucina e servizi, al piano primo e secondo un totale di n.6 alloggi di cui quattro costituiti da pranzo soggiorno, camera da letto e bagno e i restanti due alloggi costituiti da pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno. Al fabbricato è annessa area pertinenziale priva di recinzione. Il compendio immobiliare è ubicato in Corropoli, via G. Pascoli ed è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1378 categoria (F3 - Fabbricato in corso di costruzione). Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale/industriale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area esterna al fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, strada comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco	86,00 mq	75,00 mq	0,50	37,50 mq	2,50 m	S1
Bar/ristorante cucina servizi	352,00 mq	393,00 mq	1,00	393,00 mq	3,35 m	T

Appartamenti	170,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	2,95 m	1
Appartamenti	170,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	2,40 m	2
Portico	42,00 mq	46,00 mq	0,40	18,40 mq	3,35 m	T
Terrazzo	212,00 mq	235,00 mq	0,25	58,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				887,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				887,65 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore delle aree esterne sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1378			F3					T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1378				ente urbano		00 16 65 mq			

Corrispondenza catastale

Non è possibile stabilire la corrispondenza catastale poichè il compendio immobiliare è in corso di costruzione e pertanto censito in categoria F3 (unità priva di planimetrie catastali).

La particella 1378 si è formata dalla fusione della particella 1375 e particella 1377.

La particella 1375 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.

La particella 1184 formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088

ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione pertanto allo stato grezzo. Le parti finora edificate si trovano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non risultano individuate allo stato attuale parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso

per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su ex casa colonica al grezzo, oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la previsione progettuale di recuperare le superfici esistenti realizzando al piano interrato un fondaco, al piano terra un bar/ristorante con cucina e servizi, al piano primo e secondo un totale di n.6 alloggi di cui quattro costituiti da pranzo soggiorno, camera da letto e bagno e i restanti due alloggi costituiti da pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno. Il compendio immobiliare è ubicato in Corropoli, via G. Pascoli ed è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1378 categoria (F3 - Fabbricato in corso di costruzione). Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale/industriale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area esterna al fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti, serramenti. Secondo quanto previsto nella relazione progettuale rinvenuta agli atti comunali, per il compendio immobiliare era previsto il consolidamento delle pareti esistenti e la sopraelevazione delle stesse con muratura in laterizio portante mentre la parte di nuova edificazione realizzata con struttura portante in cemento armato in opera. Solai in latero cemento con travetti prefabbricati. Si precisa che in sede di sopralluogo le opere risultavano solo parzialmente realizzate e non risultavano interventi in corso d'opera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1378 si è formata dalla fusione della particella 1375 e particella 1377.

La particella 1375 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.

La particella 1184 formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

N.B. Si precisa che la provenienza ventennale riportata nello schema sovrastante si riferisce alle particelle 1145, 1144, 1089, 1140, 1085, 1087, 1080, 1073, 987, 949, 936, 902, 767, 631 mentre il quadro sinottico della provenienza nel ventennio per la particella 559 è il seguente:

1) Alla società **** Omissis **** per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio E. Vincenti in data 31/12/2003 rep. 136958 racc. 29601, trascritto il 30/01/2004 al n. 1711 di reg. part. e n. 2282 di reg. gen.

2) Al sig. **** Omissis **** per atto di compravendita rogato dal Notaio B. Ciampini in data 23/01/1993 rep. 91392 recc. 10440, trascritto in data 06/02/1993 al n. 1480 di reg. part. e n. 1674 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/01/2011
Reg. gen. 374 - Reg. part. 69
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1378 si è formata dalla fusione della particella 1375 e particella 1377.

La particella 1375 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.

La particella 1184 formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1378 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato oggetto del presente lotto è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.36 del 05 giugno 2004

Il fabbricato risulta in corso di costruzione pertanto privo di Agibilità.

Si precisa che all'interno del fascicolo relativo al Permesso di costruire n.36 del 05 giugno 2004 è stato rinvenuto l'attestato di avvenuto deposito strutture - Genio Civile di Teramo - prot. 201011 del 27 dicembre 2004.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale l'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti, serramenti. Da quanto accertato in sede di sopralluogo sono emerse difformità rispetto a quanto riportato nei grafici progettuali allegati al permesso di costruire rilasciato per l'immobile di che trattasi. L'aggiudicatario dovrà provvedere a richiedere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per l'ultimazione dei lavori e la richiesta di regolarizzazione per le difformità esistenti rispetto al progetto autorizzato secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Corropoli e di altre leggi o disposizioni sovraordinate. L'istanza potrà essere inoltrata, nei modi e tempi di legge, a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione o nulla-osta di enti preposti alla tutela di vincoli. N.B.: nel caso in cui le difformità non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto rilevate nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è in corso di costruzione e non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Discoteca ubicata a Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile destinato a discoteca facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale, ubicato in località Prati di Tivo, frazione del comune di Pietracamela (Te) alla via Prati Bassi n. 82/100. Il compendio immobiliare posto in vendita è censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 22 particella 874 subalterno 84. Il bene gode di ingresso indipendente al piano seminterrato e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano interrato, comunicanti attraverso una scala interna. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune. Il bene è localizzato in un piccolo contesto urbanistico di tipo ricettivo (compendio Prati di Tivo) pertanto i principali servizi sono ubicati nel centro del comune di Pietracamela, situato a pochi chilometri di distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Discoteca e locali accessori	120,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	2,80 m	S1
Discoteca e locali accessori	415,00 mq	490,00 mq	1,00	490,00 mq	4,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				624,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	624,00 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	874	84		C1	2	521,00 mq	438,00 mq	9417,59 €	S1 - T	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	874				Ente urbano		00 45 00 mq			

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza nella categoria poichè le tabelle di correlazione tra categorie catastali e destinazioni d'uso redatte dall'Agenzia delle Entrate per la compilazione del Docfa individuano al codice 1002 (discoteche, sale da ballo e simili) in categoria catastale D8, mentre all'attualità, il bene risulta censito in categoria catastale C1.

Nella visura catastale l'immobile viene indicato al piano T (terra) - S1 (primo sottostrada) mentre di fatto esso si sviluppa al piano seminterrato e interrato.

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse difformità nella posizione di tramezzature interne, aperture perimetrali, vetrate, finestre, porte finestre, altezza interna ai locali e destinazioni d'uso degli stessi. Si segnalano inoltre difformità geometriche rilevate sui muri perimetrali a confine con gli spazi condominiali.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese agli aggiornamenti catastali per il compendio immobiliare di che trattasi.

N.B. Catasto fabbricati: foglio 22 particella 874 sub 84 ex foglio 27 particella 2 sub 96

PRECISAZIONI

Si segnala che l'edificio di maggiore consistenza cui il bene oggetto del presente lotto è parte, risulta interessato dall'ordinanza sindacale n.1 del 02.04.2019 - Edificio in Pietracamela (TE), fg.22 particella n. 874.; Dichiarazione di inagibilità parziale a rettifica dell'ordinanza sindacale n.32 del 20.12.2018 dalla quale si legge: "l'edificio al foglio 22 particella 874 nello stato in cui si trova presenta una situazione di rischio che condiziona l'agibilità di una sola parte ben definita del manufatto. L'edificio di proprietà condominio Prati di Tivo risulta danneggiato in maniera evidente in alcuni locali del piano seminterrato e del piano rialzato. Le unità denominate (come da piantine allegate) A-B-C-D del piano seminterrato e le unità del piano rialzato (come da piantine allegate) B-C-D-E-F risultano danneggiate sia dal sisma che da una slavina di notevoli proporzioni probabilmente innescatasi a seguito dell'evento sismico. Le unità "E" piano seminterrato ed "A" piano rialzato mostrano evidenti danni da sisma". L'ordinanza di che trattasi viene allegata in copia alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo insufficiente poichè in disuso da diversi anni.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale denominato "Condominio Prati di Tivo", si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile oltre a quanto previsto in materia dal regolamento condominiale vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla consultazione del Sistema Informativo Territoriale telematico del comune di Pietracamela non è emersa la presenza di usi civici insistenti sull'area distinta catastalmente al foglio 22 particella 874 di detto comune, area su cui è stato edificato il fabbricato condominiale cui il bene in oggetto è parte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile destinato a locale ad uso commerciale - polifunzionale, di fatto adibito a discoteca facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale, ubicato in località Prati di Tivo, frazione del comune di Pietracamela (Te) alla via Prati Bassi n. 82/100. Il compendio immobiliare posto in vendita è censito nel catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 22 particella 874 subalterno 84. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune.

Il bene è localizzato in un piccolo contesto urbanistico di tipo ricettivo (denominato comprensorio Prati di Tivo) pertanto i principali servizi sono ubicati nel centro del comune di Pietracamela, situato a pochi chilometri di distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Esposizione: il fabbricato di maggiore consistenza presenta esposizione su quattro lati mentre il compendio immobiliare pignorato, essendo localizzato al piano primo sottostrada e piano interrato non presenta esposizione significativa.

Altezza interna utile variabile da un massimo di 4,30 metri circa, nella sala da ballo, ad un minimo di 1,50 metri circa, nei ripostigli. L'altezza interna netta risulta condizionata anche dalla presenza di controsoffitti.

Il compendio immobiliare in oggetto presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica di medio formato, infissi in alluminio e legno, controsoffittature leggere localizzate in alcune porzioni del solaio interno. Nei bagni vi sono sanitari e rivestimenti di tipo ceramico. Le reti impiantistiche si presentano parte in traccia e parte fuori traccia. Tutto quanto sopra descritto versa in pessimo stato manutentivo a causa di un evidente stato di abbandono dell'immobile. In particolare si segnala la presenza di umidità diffusa alle pareti perimetrali e in alcune zone del soffitto visibili ad occhio nudo. Le reti impiantistiche si presentano integralmente fuori uso e prive di utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/03/1984 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Angeloni	17/03/1984	52740	11881
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/03/1984	3152	2445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2004 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	21/01/2004	70	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	06/02/2004	2600	9111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Catasto fabbricati: foglio 22 particella 874 sub 84 ex foglio 27 particella 2 sub 96

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. Sulla nota di trascrizione del verbale di pignoramento e nello stesso verbale di pignoramento risulta omessa l'indicazione del subalterno 84 (bene oggetto del presente lotto di stima) mentre è genericamente riportata l'indicazione del foglio 22 particella 874, che individua l'intero immobile condominiale di maggiore consistenza costituito da tutte le altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

N.B. Catasto fabbricati. foglio 22 particella 874 sub 84 ex foglio 27 particella 2 sub 96

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Pietracamela la particella 874 del foglio 22 ricade interamente in zona omogenea D1.a - Zona destinata ad attività turistiche ricettive esistenti di tipo alberghiero. Comprendono prevalentemente gli ambiti nei quali sono state realizzate negli anni 70 le prime strutture

turistiche ricettive del comprensorio sciistico dei Prati di Tivo. Le strutture esistenti risultano in parte prettamente alberghiere, ed in parte di tipo misto, ovvero con la compresenza nello stesso edificio di parti ad albergo e parte di alloggi privati organizzati come "residence". Gran parte degli edifici esistenti, in particolare quelli posti nell'ambito est e nord dell'anello viario dei Prati Bassi rappresentano, sia sotto l'aspetto insediativo che dimensionale, un modello ormai superato. Tali strutture necessitano di interventi finalizzati sia alla qualificazione dell'offerta turistica- ricettiva che alla riqualificazione dello stesso costruito. Il P.R.G., per tali zone al fine di attivare processi riqualificazione dell'esistente introduce sotto l'aspetto normativo diverse condizioni di novazione premiale.

L'area è classificata come sito di interesse comunitario e a norma del P.S.T. è classificata come ambito regolamentato dal Progetto Speciale Territoriale.

Il bene ricade in in ambito oggetto di tutela ambientale e paesaggistica come area di interesse paesaggistico ed ambientale a norma del Piano Paesaggistico Regionale.

Di seguito si riassume la normativa urbanistica di riferimento per la particella 874 del foglio 22, oggetto del presente lotto, estrapolata dalla consultazione del geoportale telematico del comune di Pietracamela:

STRUMENTO: PPN - Piano del parco nazionale

ZONA: d4 - Zona D4

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Piano del parco nazionale - Zone di piano urbanistico comunale previgente Fonte: Tavola 3.1 Piano Del Parco Nazionale

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore generale

ZONA: D1.a - Art.55 N.T.A.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Attività turistico ricettive esistenti di tipo alberghiero

STRUMENTO: PdF - Piano di fabbricazione

ZONA: TSP - Zona F

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Turistica semiestensiva privata

STRUMENTO: SIC - Sito di interesse comunitario

ZONA: V6 - SIC IT7110202

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Sito di interesse comunitarioIT7110202

STRUMENTO: PST - P.S.T. - Ambito regolamentato dal Progetto Speciale Territoriale

ZONA: PST - Art.98 N.T.A.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Perimetrazione ambito Piano Speciale Territoriale (Delibera Consiglio Regionale n.139/13 del 20-07-2004)

STRUMENTO: PSTa - P.S.T. - Ambito regolamentato dal Progetto Speciale Territoriale

ZONA: PSTa - Art.98 N.T.A.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Ambito con previsioni conformi alle NTA di PST (zone fatte salve non interferenti a disciplina diretta)

STRUMENTO: SI - P.T.P. - Sistema insediativo

ZONA: B.3 - Art.18 P.T.P

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Sistema Insediativo

Insedimenti recenti in via di consolidamento Fonte: Tavola B.5.2 Variante al PTP

STRUMENTO: Art9 - P.T.P. - Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica

ZONA: A.1.4 - Art.9 P.T.P

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree ambiti ed oggetti di tutela ambientale e paesaggistica

Aree di interesse paesaggistico ed ambientale Fonte: Tavola B.5.2 Variante al PTP

STRUMENTO: AMB - P.R.P. - Ambito

ZONA: 2 - Ambito 2 TIPO: Poligono RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Ambito 2: Massiccio del Gran Sasso

STRUMENTO: TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione

ZONA: D - Zona D

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: D: Trasformazione a regime ordinario Fonte: Tavola B.5.1 Variante al PRP

STRUMENTO: APC - P.R.P. - Aree di particolare complessità

ZONA: Art.6 - Art.6 NTC del PRP

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree di particolare complessità e piani di dettaglio Fonte: Tavola B.5.1 Variante al PRP

STRUMENTO: VI - R.D. 3267/23

ZONA: VI - Art.101 N.T.A.

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Vincolo idrogeologico

STRUMENTO: A142-D - D. Lgs. 42 del 22/01/2004

ZONA: A - Art. 142 lettera d

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Montagne oltre i 1200 m slm

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Pietracamela, il fabbricato condominiale cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

- Costruzione immobile iniziata antecedentemente al 1967.
- Nulla osta n.248 del 17 settembre 1969 e successivo nulla osta n.21 del 30 gennaio 1970.
- Licenza di costruzione n.100 del 01 aprile 1975.
- Concessione edilizia n.1 del 18 aprile 1979.
- Concessione di costruzione n.13 del 30 ottobre 1982.
- Concessione edilizia n.9 del 11 novembre 1983 pratica edilizia n.24/83.

Autorizzazioni di agibilità rilasciate dal Comune di Pietracamela in data 15 settembre 1982 – 21 giugno 1983 – 21 febbraio 1984 – 24 febbraio 1984.

Si segnalano inoltre:

- D.I.A. prot. n.3287 del 20 ottobre 2003
- D.I.A. prot. n.4469 del 02 ottobre 1006

Da quanto appreso in sede di accesso agli atti il fabbricato è attualmente interessato dall'ordinanza sindacale n.1 del 02.04.2019 - Edificio in Pietracamela (TE), fg.22 particella n. 874 "dichiarazione di inagibilità parziale a rettifica dell'ordinanza sindacale n.32 del 20.12.2018".

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che il fabbricato risulta essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria con data presunta di inizio lavori al 26.07.2022 e data presunta di fine lavori al 25.07.2023 tuttavia non si riscontrava la presenza di lavori in corso d'opera, per quanto visibile dall'esterno dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra le risultanze dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo presso il compendio immobiliare e la documentazione rinvenuta agli atti comunali non è stato possibile accertare la corrispondenza dei luoghi al progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata poichè i grafici rinvenuti all'interno del fascicolo sono risultati privi di riferimenti concessori, con rappresentazioni parziali dei vari livelli ed in taluni casi illeggibili nelle loro parti sostanziali. In merito alle D.I.A. sopra indicate non è possibile definire se esse abbiano interessato il compendio immobiliare di che trattasi o altre unità immobiliari appartenenti allo stesso complesso condominiale ed estranee alla presente procedura poichè non sono state rinvenute in sede di accesso agli atti. Le reti impiantistiche in sede di sopralluogo sono risultate fuori uso e prive di utenze attive. Agli atti non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità. Alla luce di quanto sopra riportato non vi sono le condizioni per indicare in questa sede i costi di adeguamento degli impianti in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione delle reti, realizzate in parte in traccia e per la restante parte fuori traccia. L'aggiudicatario, reso edotto di tali circostanze, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. Alla data di deposito del presente elaborato peritale nessun riscontro e/o comunicazione è pervenuta da parte dell'amministratore pro-tempore "Studio Aurora Associato s.n.c.". L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1187 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.117,00 ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza; si precisa inoltre che esso è parzialmente interessato dal passaggio di una linea aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, viabilità comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	2117,00 mq	2117,00 mq	1,00	2117,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2117,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2117,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1187				Seminativo arborato	1	00 21 17 mq	21,32 €	13,67 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1187 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1187 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2117,00 ed una giacitura pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza; si precisa inoltre che esso è parzialmente interessato dal passaggio di una linea aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1187 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 13/12/1999

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1187 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex

particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1187 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

La suddetta particella è ricompresa all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1329 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.484,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	1484,00 mq	1484,00 mq	1,00	1484,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1484,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1484,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli

organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1329				Seminativo arborato	1	00 14 84 mq	14,95 €	9,58 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1329 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero e incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1329 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1484,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno non è recintato ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1329 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1329 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1329 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica:
Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 7. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	82,00 mq	91,50 mq	1,00	91,50 mq	2,70 m	1
Balcone	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				96,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1142	7		A2	2	4 vani	mq. 100. Totale escluse aree esterne scoperte 94 mq	247,9 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1142				ente urbano		00 20 09 mq			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1142.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 7. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. L'appartamento ha esposizione sui lati ovest e nord-ovest; internamente l'altezza utile netta rilevata è di metri 2,70; le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione interna è in piastrelle di gres di medio formato

Gli infissi, finestre e porte finestre sono in alluminio con tapparelle in p.v.c. mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti, elettrico, idrico, termico, sono interamente realizzati in traccia e per essi non è stato possibile verificare la funzionalità in sede di sopralluogo poichè non vi erano utenze attive pertanto non è possibile neanche indicare eventuali costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica interamente in traccia. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE.

Libero nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004

Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub 11 e particella 1142 sub 7 e particella 1142 sub 18 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.7 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.7). N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 13/12/1999

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1142 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte in zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A. ed in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 delle N.T.A).

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.21 dell'11 marzo 2004.

Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Agibilità n.33 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati all'ultimo permesso di costruire rilasciato (n.32 del 02 settembre 2006 - variante) è emersa una sostanziale conformità planimetrica. L'immobile è dotato di certificato di Agibilità n.33 del 13 novembre 2006 nel quale vengono richiamate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termoidraulico, anche se queste non sono state rinvenute agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. In data 19 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore "R.D.A. amministrazioni condominiali", inoltrava allo scrivente documentazione relativa al bilancio consuntivo e bilancio preventivo dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto il saldo finale ammonta rispettivamente a (- 393,23 €.) e (- 743,55 €.).

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala condominiale dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 11. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	82,00 mq	91,50 mq	1,00	91,50 mq	2,70 m	2°
Balcone	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1142	11		A2	2	4 vani	mq. 100. Totale escluse aree esterne scoperte 94 mq	247,9 €	2	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1142				ente urbano		00 20 09 mq			no

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per le tinteggiature interne.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1142.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 11. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. L'appartamento ha esposizione sui lati ovest e nord-ovest; internamente l'altezza utile netta rilevata è di metri 2,70; le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione interna è in piastrelle di gres di medio formato

Gli infissi, finestre e porte finestre sono in alluminio con tapparelle in p.v.c. mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti, elettrico, idrico, termico, sono interamente realizzati in traccia e per essi non è stato possibile verificare la funzionalità in sede di sopralluogo poiché non vi erano utenze attive pertanto non è possibile neanche indicare eventuali costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica interamente in traccia. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'appartamento non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in virtù di un contratto di locazione opponibile alla procedura registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Giulianova in data 26/10/2019 al n. 002304 - serie 3T con durata di anni quattro dal 26/10/2019 al 26/10/2023 e salvo disdetta rinnovato automaticamente alla scadenza. Il canone di locazione mensile è stabilito in euro duecento. Il contratto di locazione viene integralmente allegato alla presente relazione peritale e ne costituisce parte integrante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1142 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte in zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A. ed in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 delle N.T.A).

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.21 dell'11 marzo 2004.

Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Agibilità n.33 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati all'ultimo permesso di costruire rilasciato (n.32 del 02 settembre 2006 - variante) è emersa una sostanziale conformità planimetrica. L'immobile è dotato di certificato di Agibilità n.33 del 13 novembre 2006 nel quale vengono richiamate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e termoidraulico, anche se queste non sono state rinvenute agli atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. In data 19 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore "R.D.A. amministrazioni condominiali", inoltrava allo scrivente documentazione relativa al bilancio consuntivo e bilancio preventivo dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto il saldo finale ammonta rispettivamente a (- 441,64 €.) e (- 858,75 €.).

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1326 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.155,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	1155,00 mq	1155,00 mq	1,00	1155,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1155,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli

organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1326				Seminativo arborato	1	00 11 55 mq	11,63 €	7,46 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1326 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1326 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.155,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato da terzi senza titolo. In sede di sopralluogo il bene risultava recintato ed adibito a deposito temporaneo di materiale edile ed attrezzi di cantiere che, secondo quanto dichiarato dall'amministratore, non appartengono alla società esecutata. In merito allo stato di occupazione è stata depositata relazione al G.E. in data 27 novembre 2020 e si è in attesa di provvedimenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1326 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1326 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1326 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1176 del comune di Corropoli, ad essa è annessa la particella 1175 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 928,00, uno sviluppo regolare ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	928,00 mq	928,00 mq	1,00	928,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				928,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				928,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli

organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1176				Seminativo arborato	1	00 08 16 mq	8,22 €	5,27 €	
18	1175				Seminativo arborato	1	00 01 12 mq	1,13 €	0,72 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

Le particelle 1175, 1176 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti gli spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero e incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non risultano individuate allo stato attuale parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1176 del comune di Corropoli, ad essa è annessa la particella 1175 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 928,00, uno sviluppo regolare ed una giacitura pianeggiante. Il terreno è privo di recinzione ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le particelle 1175, 1176 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1173 e anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Le particelle 1175, 1176 del foglio 18 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, le particelle 1175 e 1176 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti

sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno edificabile destinato alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, individuato al foglio 18 particella 1330 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.655,00, una geometria quadrata ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	2655,00 mq	2655,00 mq	1,00	2655,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2655,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2655,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1330				Seminativo arborato	1	00 26 55 mq	26,74 €	17,14 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1330 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero e incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata. In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1330 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.655,00, una geometria quadrata ed una giacitura pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Teramo	11/03/1996	3080	2255
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1330 del foglio 18 ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1330 del foglio 18 ex particella ex particella 1203 ex particella 1066 ex particella 1007 ex particella 763 ex particella 515.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1330 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea F1 - Attrezzature di interesse comune - Art. 72 e 73 delle N.T.A.

Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati: dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio; - da soggetti privati su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso. Nel caso di iniziativa pubblica, gli interventi sono comunque subordinati all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di progetti unitari che stabiliscano l'ambito di intervento, l'eventuale maglia viaria interna carrabile e pedonale con il collegamento a quella pubblica esistente, lo schema planovolumetrico degli edifici e degli impianti previsti con le specifiche destinazioni d'uso, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria necessarie con il relativo computo metrico e quadro economico, piano particellare delle

aree da espropriare o da destinare all'iniziativa privata e una relazione con l'illustrazione delle modalità, dei tempi e delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del progetto

stesso. Nel caso di intervento misto pubblico-privato o privato esso dovrà comprendere anche una convenzione che regoli i rapporti tra i soggetti attuatori da definire sulla base di accordi di programma stipulati con le modalità di cui agli artt. 8bis, 8ter e 30bis della LR 70/95. Sono ammesse tutte le categorie di intervento. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento. In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano Se.

Gli interventi all'interno delle aree o negli edifici compresi nelle Zone F sono regolati dai seguenti indici e parametri salvo quanto stabilito per le specifiche attività:

indice di utilizzazione fondiario $U_f = 0.66 \text{ mq/mq}$

rapporto di copertura $R_c = 0.33 \text{ mq/mq}$

altezza massima delle fronti $H_f = 10.50 \text{ ml}$

Distacco tra edifici $D_f = 10.00 \text{ ml}$

Distanza dalle strade $D_s = 5.00 \text{ ml}$

(Su strade extraurbane non inferiore a quanto previsto dal codice della strada)

Distanza dai confini Dc = 5.00 ml

Gli usi previsti sono: S1; S2; S3; R5; U4; T3.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particelle 624, 628 e 630 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.540,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	1540,00 mq	1540,00 mq	1,00	1540,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1540,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1540,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	624				Seminativo arborato	1	00 10 10 mq	10,17 €	6,52 €	
18	628				Seminativo irriguo	2	00 02 90 mq	3 €	1,87 €	
18	630				Seminativo irriguo	2	00 02 40 mq	2,48 €	1,55 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero ed incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particelle 624, 628 e 630 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1.540,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulle particelle 628 e 630 e anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulle particelle 628 e 630 e anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

Le particelle 624, 628 e 630 del foglio 18 di cui al presente lotto di vendita ricadono in zona F1 - Attrezzature di interesse comune (art.73 N.T.A.)

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente dotato di uno spazio di manovra esterno avente forma triangolare, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 41. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	61,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dell'area esterna esclusiva e dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1142	41		C6	2	62,00 mq	70,00 mq	67,24 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1142				ente urbano		00 20 09 mq			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

Catasto fabbricati: particella 1142 sub 41 ex particella 1142 sub 32 ex particella 1142 sub 22

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1142.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente dotato di uno spazio di manovra esterno avente forma triangolare, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 41. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Il garage presenta pavimentazione interna in massetto di cemento, serranda basculante in ferro zincato, infissi in alluminio. Per l'impianto elettrico non è stata verificata la funzionalità in sede di sopralluogo poiché non vi

erano utenze attive e non sono stati rinvenuti i certificati di conformità pertanto non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. N.B. L'aggiudicatario dovrà inoltre, a propria cura e spese, provvedere alla separazione di tutti gli impianti eventualmente rinvenuti e collegati ad altre unità immobiliari non oggetto del presente lotto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1142 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte in zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A. ed in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 delle N.T.A).

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003

rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.21 dell'11 marzo 2004.

Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Agibilità n.33 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati all'ultimo permesso di costruire rilasciato (n.32 del 02 settembre 2006 - variante) sono emerse le seguenti difformità: la planimetria del piano interrato identifica la presenza di un magazzino di maggiori dimensioni autorizzato al posto del garage di fatto realizzato ed oggetto del presente lotto di vendita, pertanto, non sussiste alcuna corrispondenza, né a livello planimetrico né a livello di destinazione d'uso. Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione, previa autorizzazione del condominio, nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Si segnala inoltre che il bene oggetto del presente lotto non è ricompreso tra gli immobili dotati di certificazione di Agibilità n. 33 del 13 novembre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. In data 19 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore "R.D.A. amministrazioni condominiali", inoltrava allo scrivente documentazione relativa al bilancio consuntivo e bilancio preventivo dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto il saldo finale ammonta rispettivamente a (- 83,86 €.) e (- 150,68 €.).

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia

condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1186 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma regolare ad "L", una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5.210,00 ed una giacitura in leggera pendenza. Sul terreno, in prossimità di via Boccaccio è presente un traliccio metallico della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Il bene, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, viabilità comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	5210,00 mq	5210,00 mq	1,00	5210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5210,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1186				Seminativo arborato	1	00 52 10 mq	52,47 €	33,63 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1186 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1186 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma regolare ad "L", una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5210,00 ed una giacitura in leggera pendenza. Sul terreno, in prossimità di via Boccaccio è presente un traliccio metallico della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1186 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 13/12/1999

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1186 del foglio 18 ex particella 1184.

La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.

La particella 1179 ex particella 1178.

La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.

La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex

particella 767 ex particella 631.

La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.

La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1186 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona omogenea G2 - Verde pubblico - Art. 79 delle N.T.A.

La suddetta particella è ricompresa all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

sul terreno non sono presenti manufatti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Pascoli

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particelle 115, 116, 1191 e 1193 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.690,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, strada pubblica comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	15690,00 mq	15690,00 mq	1,00	15690,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15690,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	115				Pascolo	U	00 01 68 mq	0,09 €	0,04 €	
18	116				Bosco misto	U	00 48 88 mq	2,78 €	1,51 €	
18	1191				Seminativo arborato irriguo	1	00 21 58 mq	30,09 €	16,72 €	
18	1193				Seminativo	1	00 84 76 mq	85,36 €	50,34 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1193 del foglio 18 ex particella 930 ex particella 123.

La particella 1191 del foglio 18 ex particella 119.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta libero ed incolto. Parte di esso è urbanizzato ed occupato da strade comunali di piano.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale pertanto non risultano individuate allo stato attuale parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particelle 115, 116, 1191 e 1193 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.690,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

Si precisa che all'interno delle particelle 1191 e 1193 del foglio 18 è stato realizzato tracciato viario di fatto ad uso pubblico denominato via A. Manzoni come previsto dal piano particolareggiato del comparto D - Industriale artigianale di nuovo impianto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1193 del foglio 18 ex particella 930 ex particella 123.

La particella 1191 del foglio 18 ex particella 119.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 01/03/2002
Reg. gen. 3031 - Reg. part. 2304
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 116 del foglio 18 e su maggior consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1193 del foglio 18 ex particella 930 ex particella 123.

La particella 1191 del foglio 18 ex particella 119.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

Le particelle 115 e 116 del foglio 18 di cui al presente lotto di vendita ricadono in zona E7.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale (art. 70 N.T.A.) e in zona D4 - Industriale - artigianale di recente formazione (art. 51 N.T.A.).

Le particelle 1191 e 1193 del foglio 18 di cui al presente lotto di vendita ricadono in parte in zona E7.1 - Ambiti

fluviali e della vegetazione ripariale (art. 70 N.T.A.), in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 81 N.T.A.) ed in parte in zona M1 - Strade esistenti e/o da potenziare (art. 81 N.T.A.).

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via XX Settembre

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Tortoreto, via XX Settembre. L'appartamento è composto da ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 18 particella 304 sub 11. Il bene è localizzato all'interno di un complesso di tipo residenziale/direzionale denominato "La Fortellezza" contiguo al centro storico di Tortoreto Alto e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area condominiale e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con corte comune, passaggio condominiale e mediante distacco con proprietà comune di Tortoreto, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	39,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	304	11	2	A2	1	3 vani	48,00 mq	178,18 €	T	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	304				ente urbano		00 52 18 mq			no

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale

PRECISAZIONI

Da quanto appreso a seguito di contatti intercorsi con l'amministratore pro-tempore del condominio "La Fortellezza" il compendio immobiliare è oggetto di una ordinanza sindacale (n.52 del 02/12/2021) per la chiusura ed inibizione del lastrico solare destinato a belvedere, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità. Tale ordinanza scaturisce da una nota inviata dall'Amministratore di condominio al Sindaco del comune di Tortoreto, alla quale veniva allegata una perizia tecnica asseverata a firma dell' Ing. **** Omissis ****, con la quale venivano evidenziate criticità sulle condizioni di stabilità e di sicurezza dell'immobile di proprietà del condominio. Nella suddetta perizia, datata 15 marzo 2022, l' Ing. **** Omissis **** conclude affermando: "alla luce di quanto verificato, interventi di adeguamento o miglioramento sismico non sono più rinviabili, almeno di non voler sottovalutare che una siffatta condizione induce agli occupanti degli appartamenti e, non ultimo, agli utilizzatori della parte di uso pubblico dell'edificio (belvedere). Per tale ragione si è imposto al Condominio di concludere, con assoluta sollecitudine, lo svuotamento degli alloggi, peraltro già in buona parte avviato, per effetto delle iniziali comunicazioni circa gli esiti delle ispezioni effettuate".

Si precisa che la vendita dell'immobile oggetto del presente lotto è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare posta in vendita fa parte si presenta in stato conservativo pessimo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale denominato "Condominio la Fortellezza", si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile oltre a quanto previsto in materia dal regolamento condominiale vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Tortoreto, via XX Settembre. L'appartamento è composto da ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 18 particella 304 sub 11. Il bene è localizzato all'interno di un complesso di tipo residenziale/direzionale denominato "La Fortellezza" contiguo al centro storico di Tortoreto Alto e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area condominiale e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. La zona è collinare e prospetta sul fronte est la costa ed il mare adriatico. Il complesso immobiliare del quale l'appartamento posto in vendita fa parte, confina con la strada comunale che conduce ad est verso la strada statale s.s. 16 adriatica percorrendo la quale si raggiunge lo svincolo dell'autostrada A14.

L'appartamento presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in ceramica, rivestimenti e sanitari bagno in ceramica. Le finestre sono in legno; le reti impiantistiche sono state realizzate parte in traccia e parte fuori traccia. Tutto quanto sopra descritto si presenta in stato manutentivo pessimo. Sono state rilevate evidenti tracce di umidità alle pareti e lesioni diffuse (anche di tipo strutturale) che hanno interessato il compendio immobiliare di maggiore consistenza cui il bene di che trattasi è parte. In particolare si segnala la presenza di cavedi e fori di notevole entità praticati sulle murature al fine di consentire l'esecuzione di sondaggi ed ispezioni sulle strutture portanti del fabbricato. L'immobile è privo di portoncino d'ingresso. In sede di sopralluogo, l'appartamento risultava disabitato e non è stato possibile verificare il funzionamento delle reti impiantistiche poiché esse erano prive di alimentazione ed in pessimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile libero, nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1999 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Biagio Ciampini	27/12/1999	171047	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	30/12/1999	16484	10279
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il numero di raccolta non è indicato nella nota di trascrizione. Il titolo non è reperibile in quanto del 1999.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le norme del Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Tortoreto, la particella 304 del foglio 18 ricade in zona omogenea C2 - Ambiti di espansione residenziale privata (art. 53 delle N.T.A.). La zona ricade in ambito P3 del P.A.I. - Zona a pericolosità elevata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Tortoreto, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.86 del 26 luglio 1968.
- Licenza edilizia n.6 del 19 febbraio 1976.
- Concessione edilizia n.1115 del 26 settembre 1989.
- Concessione edilizia n.58 del 23 maggio 1991.
- Concessione edilizia n.174 del 16 dicembre 1997.

Autorizzazione di abitabilità del 21 aprile 1981.

Comunicazione inizio lavori asseverata C.I.L.A. n.17864 del 14.06.2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati, sono emerse lievi modifiche alle tramezzature interne ed alla posizione prospettica di finestre e porte finestre.

Per le difformità riscontrate, ove possibile, potrà essere presentata richiesta di regolarizzazione nei modi e tempi di legge a cura e spese dell'aggiudicatario. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario ed in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

Non vi sono le condizioni per indicare in questa sede i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. L'aggiudicatario, reso edotto di tali circostanze, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica che dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

N.B.: si precisa che il fabbricato è oggetto di una ordinanza sindacale (n.52 del 02/12/2021) per la chiusura ed inibizione del lastrico solare destinato a belvedere, ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità. Tale ordinanza scaturisce da una nota inviata dall'Amministratore di condominio al Sindaco del comune di Tortoreto, alla quale veniva allegata una perizia tecnica asseverata a firma dell' Ing. **** Omissis ****, con la quale venivano evidenziate criticità sulle condizioni di stabilità e di sicurezza dell'immobile di proprietà del

condominio. Nella suddetta perizia, datata 15 marzo 2022, l' Ing. **** Omissis **** conclude affermando: "alla luce di quanto verificato, interventi di adeguamento o miglioramento sismico non sono più rinviabili, almeno di non voler sottovalutare che una siffatta condizione induce agli occupanti degli appartamenti e, non ultimo, agli utilizzatori della parte di uso pubblico dell'edificio (belvedere). Per tale ragione si è imposto al Condominio di concludere, con assoluta sollecitudine, lo svuotamento degli alloggi, peraltro già in buona parte avviato, per effetto delle iniziali comunicazioni circa gli esiti delle ispezioni effettuate".

Si precisa che la vendita dell'immobile oggetto del presente lotto è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. Alla data di deposito del presente elaborato peritale nessun riscontro e/o comunicazione è pervenuta da parte dell'amministratore pro-tempore "Studio Corrado Management srls". L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 40. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina con proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1142	40		C2	2	17,00 mq	22,00 mq	23,71 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1142				ente urbano		00 20 09 mq			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica. Si precisa che il bene pur essendo accatastato come locale di deposito (cat. C2) si configura di fatto come garage essendo dotato di serranda basculante per l'accesso carrabile. La sua destinazione d'uso a garage è stata autorizzata con Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

Catasto fabbricati: particella 1142 sub 40 ex particella 1142 sub 21.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in stato conservativo sufficiente fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1142.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 40. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Il garage presenta pavimentazione interna in massetto di cemento, serranda basculante in ferro zincato, infissi in alluminio.

Per l'impianto elettrico non è stata verificata la funzionalità in sede di sopralluogo poiché non vi erano utenze attive e non sono stati rinvenuti i certificati di conformità pertanto non è possibile indicare i costi di

adeguamento in quanto tale valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

N.B. L'aggiudicatario dovrà inoltre, a propria cura e spese, provvedere alla separazione di tutti gli impianti eventualmente rinvenuti e collegati ad altre unità immobiliari non oggetto del presente lotto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 13/12/1999

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1142 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte in zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A. ed in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 delle N.T.A).

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.21 dell'11 marzo 2004.

Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Agibilità n.33 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati all'ultimo permesso di costruire rilasciato (n.32 del 02 settembre 2006 - variante) è emersa una sostanziale conformità. Si segnala inoltre che il bene oggetto del presente lotto non è ricompreso tra gli immobili dotati di certificazione di Agibilità n. 33 del 13 novembre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del

presente lotto di stima. In data 19 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore "R.D.A. amministrazioni condominiali", inoltrava allo scrivente documentazione relativa al bilancio consuntivo e bilancio preventivo dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto il saldo finale ammonta rispettivamente a (- 38,09 €.) e (- 64,23 €.).

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 39. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1142	39		C2	2	17,00 mq	21,00 mq	23,71 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1142				ente urbano		00 20 09 mq			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica. Si precisa che il bene pur essendo accatastato come locale di deposito (cat. C2) si configura di fatto come garage essendo dotato di serranda basculante per l'accesso carrabile. La sua destinazione d'uso a garage è stata autorizzata con Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

Catasto fabbricati: particella 1142 sub 40 ex particella 1142 sub 21.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di proprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1142.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 39. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Il garage presenta pavimentazione interna in massetto di cemento, serranda basculante in ferro zincato, infissi in alluminio. Per l'impianto elettrico non è stata verificata la funzionalità in sede di sopralluogo poiché non vi erano utenze attive e non sono stati rinvenuti i certificati di conformità pertanto non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale valutazione comporta una

dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

N.B. L'aggiudicatario dovrà inoltre, a propria cura e spese, provvedere alla separazione di tutti gli impianti eventualmente rinvenuti e collegati ad altre unità immobiliari non oggetto del presente lotto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 13/12/1999

Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

Catasto terreni: particella 1142 ex particella 1081 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1142 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

In parte in zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A. ed in parte in zona M4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (art.81 delle N.T.A).

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.21 dell'11 marzo 2004.

Permesso di costruire n.32 del 02 settembre 2006.

Agibilità n.33 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati all'ultimo permesso di costruire rilasciato (n.32 del 02 settembre 2006 - variante) è emersa una sostanziale conformità. Si segnala inoltre che il bene oggetto del presente lotto non è ricompreso tra gli immobili dotati di certificazione di Agibilità n. 33 del 13 novembre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del

presente lotto di stima. In data 19 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore "R.D.A. amministrazioni condominiali", inoltrava allo scrivente documentazione relativa al bilancio consuntivo e bilancio preventivo dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto il saldo finale ammonta rispettivamente a (- 38,09 €.) e (- 64,23 €.).

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1374 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 715,00 ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, viabilità comunale, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	715,00 mq	715,00 mq	1,00	715,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				715,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				715,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli

organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1374				Seminativo arborato	1	00 07 15 mq	7,2 €	4,62 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1374 del foglio 18 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.
La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.
La particella 1179 ex particella 1178.
La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.
La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.
La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno individuato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****: sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1374 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 715,00 ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1374 del foglio 18 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.
La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.
La particella 1179 ex particella 1178.
La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.
La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.
La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Costituzione servitù di elettrodotto**

Trascritto a Teramo il 21/10/2000

Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.

- **Convenzione edilizia**

Trascritto a Teramo il 28/01/2003

Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1374 del foglio 18 ex particella 1208 ex particella 1196 ex particella 1185 ex particella 1184.
La particella 1184 si è formata dalla fusione della particella 444, particella 626, particella 629 e particella 1179.
La particella 1179 ex particella 1178.
La particella 1178 si è formata dalla fusione della particella 1177, particella 633, particella 927, particella 111 e particella 932.
La particella 1177 ex particella 1146 ex particella 1143 ex particella 1140 ex particella 1129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.
La particella 927 ex particella 899 ex particella 758 ex particella 122.
La particella 932 ex particella 900 ex particella 758 ex particella 122.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1374 del foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha la seguente destinazione urbanistica Zona omogenea G3 - Verde privato - Art. 80 delle N.T.A.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non

espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su locale di deposito posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.3. Il locale di deposito è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1145 sub 37. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, spazi condominiali salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,50 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il valore dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1145	37		C2	2	6,00 mq	7,00 mq	8,37 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1145				ente urbano		00 13 91 mq			

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra la piantina catastale esistente e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo è emersa una sostanziale conformità planimetrica.

La particella 1145 si è formata dalla fusione della particella 1144 e particella 1089

La particella 1144 ex particella 1140 ex particella 11129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 1089 si è formata dalla fusione della particella 1085 e particella 1087.

La particella 1085 ex particella 559.

La particella 1087 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 18 particella 1145.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

In merito alle servitù si precisa quanto di seguito riportato:

Nella sezione D della nota di trascrizione relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto a favore di **** Omissis **** contro la società esecutata, del 21/10/2000, n. 12713 di reg. gen e n. 8307 di reg. part. si riporta quanto segue: "la società concedente obbligandosi per se e i successori o aventi causa, accorda all'**** Omissis ****, a titolo di servitù, e specificatamente di servitù di elettrodotto: A) il diritto di collocare, mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e smistamento dell'energia nei manufatti che saranno costruiti dall'**** Omissis ****; sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particella 631 parte della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "A"; - sul terreno distinto in catasto rustico del comune di Corropoli al foglio 18, particelle 850 parte e 851 parte della superficie di metri quadrati quindici (mq. 15), e come meglio individuato nella planimetria che veniva allegata al citato atto sotto la lettera "B"; B) il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti **** Omissis **** di media e bassa tensione, e delle condutture di distribuzione alle utenze pubbliche e private sulle aree residue di proprietà del concedente. L'accesso ai manufatti ha luogo dalle strade pubbliche come evidenziato nelle allegate planimetrie. Le cabine, le condutture elettriche, le apparecchiature elettriche ed accessorie, mediante le quali si esercita la citata servitù, sono e restano di proprietà dell'**** Omissis ****, che si riserva la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La società concedente si impegna a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione o lo spostamento delle condutture elettriche e delle apparecchiature. Tuttavia, qualora dalla stessa venisse richiesto lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine, **** Omissis **** provvederà ad effettuare lo spostamento delle condutture stesse e/o delle cabine sempre sul terreno e/o stabile della concedente; in ogni caso le spese per lo spostamento delle condutture elettriche e/o delle cabine saranno a carico della società concedente. La servitù costituita con il citato atto durerà per tutto il tempo in cui **** Omissis ****, suoi successori o aventi causa, avrà necessità di esercitare le condutture elettriche e le apparecchiature installate nei locali cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la citata servitù, i terreni ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità della società concedente o suoi aventi causa."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su locale di deposito posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.3. Il locale di deposito è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1145 sub 37. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Il locale di deposito presenta pavimentazione interna in massetto di cemento, porta di accesso metallica, infissi in alluminio. Per l'impianto elettrico non è stata verificata la funzionalità in sede di sopralluogo poiché non vi erano utenze attive e non sono stati rinvenuti i certificati di conformità pertanto non è possibile indicare i costi di adeguamento in quanto tale

valutazione comporta una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.
 N.B. L'aggiudicatario dovrà inoltre, a propria cura e spese, provvedere alla separazione di tutti gli impianti eventualmente rinvenuti e collegati ad altre unità immobiliari non oggetto del presente lotto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità dei custodi giudiziari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1145 si è formata dalla fusione della particella 1144 e particella 1089

La particella 1144 ex particella 1140 ex particella 11129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 1089 si è formata dalla fusione della particella 1085 e particella 1087.

La particella 1085 ex particella 559.

La particella 1087 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

N.B. Si precisa che la provenienza ventennale riportata nello schema sovrastante si riferisce alle particelle 1145, 1144, 1089, 1140, 1085, 1087, 1080, 1073, 987, 949, 936, 902, 767, 631 mentre il quadro sinottico della provenienza nel ventennio per la particella 559 è il seguente:

1) Alla società **** Omissis **** per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita rogato dal Notaio E. Vincenti in data 31/12/2003 rep. 136958 racc. 29601, trascritto il 30/01/2004 al n. 1711 di reg. part.

e n. 2282 di reg. gen.

2) Al sig. **** Omissis **** per atto di compravendita rogato dal Notaio B. Ciampini in data 23/01/1993 rep. 91392 recc. 10440, trascritto in data 06/02/1993 al n. 1480 di reg. part. e n. 1674 di reg. gen.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Costituzione servitù di elettrodotto**
Trascritto a Teramo il 21/10/2000
Reg. gen. 12713 - Reg. part. 8307
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità è stata rettificata il 12/07/2001 al n. 5790 di r.p. e n. 8509 di r.g. N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. N.B.: la presente formalità viene descritta nella sezione D (ulteriori informazioni) della nota di trascrizione, la quale viene integralmente riportata al paragrafo "servitù" della presente relazione.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1145 si è formata dalla fusione della particella 1144 e particella 1089

La particella 1144 ex particella 1140 ex particella 11129 ex particella 1088 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

La particella 1089 si è formata dalla fusione della particella 1085 e particella 1087.

La particella 1085 ex particella 559.

La particella 1087 ex particella 1080 ex particella 1073 ex particella 987 ex particella 949 ex particella 936 ex particella 902 ex particella 767 ex particella 631.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale, la particella 1145 foglio 18, di cui al presente lotto di vendita ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona omogenea B2 - Tessuto intensivo - Art. 36 delle N.T.A.

Le suddette particelle sono ricomprese all'interno delle aree P.R.U.S.S.T "E" denominato Val Verde (ex lottizzazione Flajani sulla s.s. 259), convenzione stipulata per l'attuazione della lottizzazione in data 17.01.2003 rep. 199195, reg. a Giulianova il 24.01.2003 al n. 227 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 28.01.2003 - reg. gen. vol. 1747 - reg. par. vol. 1201.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dal competente Ufficio tecnico del comune di Corropoli, il fabbricato cui il bene oggetto del presente lotto è parte, è stato edificato e/o trasformato in virtù dei seguenti titoli:

Permesso di costruire n.54 del 15 ottobre 2004

Permesso di costruire n.33 del 02 settembre 2006.

Permesso di costruire n.6 del 29 marzo 2014.

Agibilità n.32 del 13 novembre 2006.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed i grafici allegati al permesso di costruire rilasciato (n.33 del 02 settembre 2006) è emersa una sostanziale conformità. Il permesso di costruire n.6 del 29 marzo 2014 ha per oggetto una sanatoria che non interessa il bene oggetto del presente lotto. Si segnala inoltre che il bene oggetto del presente lotto è ricompreso tra gli immobili dotati di certificazione di Agibilità n. 32 del 13 novembre 2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 30 dicembre 2022 è stato richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio un sintetico prospetto informativo relativo a tutte le spese condominiali arretrate non pagate, ordinarie e/o straordinarie, già deliberate dell'anno in corso e dell'anno precedente gravanti sulla singola unità immobiliare oggetto del presente lotto di stima. In data 16 gennaio 2023, l'amministratore pro-tempore **** Omissis ****, inoltra allo scrivente un prospetto sintetico quale si evince che per l'unità immobiliare in oggetto risultano scadute rate pari a 110,03 €.

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. N.B. resta a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 19 particella 216 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 135,00 uno sviluppo irregolare di forma triangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	135,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
19	216				Seminativo arborato irriguo	1	00 01 35 mq	1,88 €	1,05 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.)

La particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta coltivato.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 19 particella 216 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 135,00 uno sviluppo irregolare di forma triangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo. L'appezzamento di terreno risulta di fatto annesso alla particella 264 del foglio 19 ed in uso ai titolari di detta particella confinante. Il bene si presenta recintato su due lati e non recintato e contiguo alla particella confinante sul terzo lato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

La particella 216 del foglio 19 di cui al presente lotto di vendita ricade in zona B3 - Tessuto estensivo (art.37 N.T.A.),

N.B.: la particella di terreno oggetto del presente lotto non è edificabile a causa della sua ridotta consistenza e geometria.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

LOTTO 24

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1008 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 82,00 uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (superficie catastale)	82,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

Il bene oggetto della presente stima sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e dovrà a propria cura e spese, provvedere al riconfinamento come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1008				Seminativo arborato	1	00 00 82 mq	0,83 €	0,53 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

La particella 1008 del foglio 18 ex particella 763 ex particella 515.

PRECISAZIONI

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

La presente relazione di stima tiene conto del fatto che non è stato possibile effettuare e/o rinvenire agli atti la caratterizzazione ambientale dei terreni e pertanto gli aggiudicatari, ove necessario, dovranno farsi carico a propria cura e spese di porre in atto tutte le attività che permettono di ricostruire eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali, in modo da ottenere informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per l'eventuale messa in sicurezza e/o bonifica del sito. (allegato 2 al titolo V° parte IV del Decreto Legislativo 152/06 e ss.mm.ii.). La particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta incolto

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito all'interno di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un terreno localizzato in area urbana edificata e urbanizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1008 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 82,00 uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Considerata la conformazione geometrica della particella di terreno oggetto del presente lotto, al fine di accertare l'esatta localizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese al riconfinamento in contraddittorio sollevando la procedura da qualsiasi responsabilità in caso di sconfinamenti. Da una verifica effettuata sovrapponendo la mappa catastale alla vista satellitare l'immobile appare occupato da terzi senza titolo poiché l'appezzamento di terreno risulta di fatto annesso alla particella 765 del foglio 18 ed in uso ai titolari di detta particella confinante. Il bene si presenta recintato su tre lati e non recintato e contiguo alla particella confinante sul quarto lato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1996 al 06/12/2022	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Teramo	27/02/1996	194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/03/1996	3080	2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La particella 1008 del foglio 18 ex particella 763 ex particella 515.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 06/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 13/12/1999
Reg. gen. 15772 - Reg. part. 9854
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Convenzione edilizia**
Trascritto a Teramo il 28/01/2003
Reg. gen. 1747 - Reg. part. 1201
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

La particella 1008 del foglio 18 ex particella 763 ex particella 515.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n.07 rilasciato dal Comune di Corropoli in data 27/01/2023, allegato alla presente relazione, a farne parte integrante e sostanziale:

La particella 1008 del foglio 18 di cui al presente lotto di vendita ricade in zona D4 - Industriale - artigianale di recente formazione (art.51 N.T.A.),

N.B.: la particella di terreno oggetto del presente lotto non è edificabile a causa della sua ridotta consistenza e geometria.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "parte delle particelle del foglio n.18 e parte delle particelle del foglio n.19 sono interessate dalle previsioni del piano di pericolosità idraulica definite dal P.S.D.A. approvato dalla Regione Abruzzo con pericolosità P1 e P2.

N.B.: tra le prescrizioni è riportato quanto segue: "le particelle poste a distanza di mt. 150 da fossi e/o torrenti sono sottoposte al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 nel testo vigente."

L'aggiudicatario è sottoposto al rispetto dei vincoli sovraordinati riportati nelle tavole grafiche del Piano Regolatore vigente nel Comune di Corropoli e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, anche se non espressamente riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica sopra richiamato ed allegato alla presente relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sul terreno non sono presenti manufatti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non risulta inserito all'interno di un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione, posto sulla particella 1172 del foglio 18 del comune di Corropoli. Ad esso è annessa la particella 1173 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti al fabbricato. La costruenda palazzina è costituita da un piano seminterrato progettato per la realizzazione di sedici garage, una centrale termica oltre a spazi condominiali; piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto da destinare a sedici appartamenti di varia metratura, oltre balconi e spazi condominiali. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1172, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1173, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 523.275,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	3488,50 mq	150,00 €/mq	€ 523.275,00	100,00%	€ 523.275,00
				Valore di stima:	€ 523.275,00

Valore di stima: € 523.275,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 470.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 19 particelle 54 e 333 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.836,00 di cui circa 10.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale, uno sviluppo trapezoidale ed una giacitura leggermente in pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale - artigianale e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 333, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 19, Part. 54, Qualità Bosco misto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 469.614,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via A. Manzoni	40836,00 mq	11,50 €/mq	€ 469.614,00	100,00%	€ 469.614,00
				Valore di stima:	€ 469.614,00

Valore di stima: € 469.614,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Impossibilità di quantificare con esattezza le superfici attribuibili alle diverse destinazioni d'uso	10,00	%
Presenza di aree già occupate di fatto da strade	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 376.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Nel caso specifico è stato considerato di rilevante interesse l'aspetto legato all'impossibilità di quantificare con esattezza le superfici attribuibili alle diverse destinazioni urbanistiche poichè non vi è corrispondenza tra particelle catastali e la lottizzazione di piano particolareggiato. Altro fattore di rilevante interesse è la presenza di aree già occupate di fatto da strade e impianti tecnologici da cedere al comune di Corropoli, le quali non risultano definite con esattezza da particelle catastali. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 18 particelle 1222, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.274,00 di cui circa 9.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale. Il terreno, privo di recinzione, ha uno sviluppo irregolare ed una giacitura variabile da pressochè pianeggiante a leggera pendenza ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale. I principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nelle aree limitrofe ed all'interno dell'appezzamento di terreno oltre che sulla pubblica via, nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Le diverse destinazioni urbanistiche delle particelle che compongono il presente lotto di stima verranno dettagliatamente analizzate nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" e descritte nel relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1320, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1321, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1322, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1323, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1324, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1325, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1222, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 445.562,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via A. Manzoni	34274,00 mq	13,00 €/mq	€ 445.562,00	100,00%	€ 445.562,00
				Valore di stima:	€ 445.562,00

Valore di stima: € 445.562,00

Deprezzamenti

Tipologia Deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Impossibilità di quantificare con esattezza le superfici attribuibili alle diverse destinazioni urbanistiche	10,00	%
Presenza di aree già occupate di fatto da strade e impianti tecnologici da cedere al comune	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 356.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Nel caso specifico è stato considerato di rilevante interesse l'aspetto legato all'impossibilità di quantificare con esattezza le superfici attribuibili alle diverse destinazioni urbanistiche poichè non vi è corrispondenza tra particelle catastali e la lottizzazione di piano particolareggiato. Altro fattore di rilevante interesse è la presenza di aree già occupate di fatto da strade e

impianti tecnologici da cedere al comune di Corropoli, le quali non risultano definite con esattezza da particelle catastali. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 4

- Bene N° 4 - Capannone ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti**
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato di maggiore consistenza a carattere artigianale, ubicato nel comune di Corropoli (Te), alla via G. Ungaretti. L'immobile è individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 18 particella 925 subalterno 11. Al fabbricato è annessa la particella 1199 del foglio 18, esterna alla corte del fabbricato ma costituente il tratto di strada d'accesso al bene. Il compendio immobiliare è localizzato in un contesto urbanistico di tipo artigianale/industriale contiguo alla zona residenziale pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Il compendio immobiliare si articola su due piani; al piano terra, attraverso un area ad uso esclusivo si accede all'atrio che disimpegna la zona servizi, spogliatoio e mensa e la parte di fabbricato riservata a laboratorio. Nell'atrio è localizzata la scala che conduce al piano primo dove è ubicata la parte direzionale costituita da sei uffici, oltre disimpegno e servizi. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 925, Sub. 11, Categoria D7, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 925, Qualità ente urbano, Graffato no al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1199, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1199, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 395.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Capannone Corropoli (TE) - via G. Ungaretti	791,00 mq	500,00 €/mq	€ 395.500,00	100,00%	€ 395.500,00
				Valore di stima:	€ 395.500,00

Valore di stima: € 395.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 336.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità

di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Casa colonica ubicata a Corropoli (TE) - via G. Pascoli

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su ex casa colonica oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la previsione progettuale di recuperare le superfici esistenti realizzando al piano interrato un fondaco, al piano terra un bar/ristorante con cucina e servizi, al piano primo e secondo un totale di n.6 alloggi di cui quattro costituiti da pranzo soggiorno, camera da letto e bagno e i restanti due alloggi costituiti da pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno. Al fabbricato è annessa area pertinenziale priva di recinzione. Il compendio immobiliare è ubicato in Corropoli, via G. Pascoli ed è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1378 categoria (F3 - Fabbricato in corso di costruzione). Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale/industriale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area esterna al fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1378, Categoria F3 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1378, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 310.677,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Casa colonica Corropoli (TE) - via G. Pascoli	887,65 mq	350,00 €/mq	€ 310.677,50	100,00%	€ 310.677,50
				Valore di stima:	€ 310.677,50

Valore di stima: € 310.677,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 264.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e

conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Discoteca ubicata a Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile destinato a discoteca facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale, ubicato in località Prati di Tivo, frazione del comune di Pietracamela (Te) alla via Prati Bassi n. 82/100. Il compendio immobiliare posto in vendita è censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 22 particella 874 subalterno 84. Il bene gode di ingresso indipendente al piano seminterrato e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano interrato, comunicanti attraverso una scala interna. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune. Il bene è localizzato in un piccolo contesto urbanistico di tipo ricettivo (comprendorio Prati di Tivo) pertanto i principali servizi sono ubicati nel centro del comune di Pietracamela, situato a pochi chilometri di distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 874, Sub. 84, Categoria C1, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 874, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 249.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Discoteca Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100	624,00 mq	400,00 €/mq	€ 249.600,00	100,00%	€ 249.600,00
				Valore di stima:	€ 249.600,00

Valore di stima: € 249.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Eventuale presenza di spese condominiali insolute	5,00	€

Valore finale di stima in c.t.: € 150.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1187 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2117,00 ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza; si precisa inoltre che esso è parzialmente interessato dal passaggio di una linea aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1187, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.190,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	2117,00 mq	70,00 €/mq	€ 148.190,00	100,00%	€ 148.190,00
				Valore di stima:	€ 148.190,00

Valore di stima: € 148.190,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 141.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1329 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1484,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1329, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 118.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	1484,00 mq	80,00 €/mq	€ 118.720,00	100,00%	€ 118.720,00
				Valore di stima:	€ 118.720,00

Valore di stima: € 118.720,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 113.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 7. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 7, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 115.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	96,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 115.500,00	100,00%	€ 115.500,00
				Valore di stima:	€ 115.500,00

Valore di stima: € 115.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 110.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 10

- Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala condominiale dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 11. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 11, Categoria A2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano, Graffato no
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 115.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	96,25 mq	1.200,00 €/mq	€ 115.500,00	100,00%	€ 115.500,00

Valore di stima:	€ 115.500,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 115.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 104.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1326 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1155,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1326, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 92.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	1155,00 mq	80,00 €/mq	€ 92.400,00	100,00%	€ 92.400,00
				Valore di stima:	€ 92.400,00

Valore di stima: € 92.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 83.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1176 del comune di Corropoli, ad essa è annessa la particella 1175 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 928,00, uno sviluppo regolare ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1175, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 74.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	928,00 mq	80,00 €/mq	€ 74.240,00	100,00%	€ 74.240,00
				Valore di stima:	€ 74.240,00

Valore di stima: € 74.240,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 70.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato,

praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno edificabile destinato alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, individuato al foglio 18 particella 1330 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2655,00, una geometria quadrata ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1330, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 66.375,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni	2655,00 mq	25,00 €/mq	€ 66.375,00	100,00%	€ 66.375,00
				Valore di stima:	€ 66.375,00

Valore di stima: € 66.375,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 63.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particelle 624, 628 e 630 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1540,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 624, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 628, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 18, Part. 630, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno edificabile Corropoli (TE) - via U. Foscolo	1540,00 mq	25,00 €/mq	€ 38.500,00	100,00%	€ 38.500,00
				Valore di stima:	€ 38.500,00

Valore di stima: € 38.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 36.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente dotato di uno spazio di manovra esterno avente forma triangolare, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub

41. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 41, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	69,00 mq	400,00 €/mq	€ 27.600,00	100,00%	€ 27.600,00
				Valore di stima:	€ 27.600,00

Valore di stima: € 27.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 26.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1186 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma regolare ad "L", una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5210,00 ed una giacitura in leggera pendenza. Sul terreno, in prossimità di via Boccaccio è presente un traliccio metallico della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Il bene, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1186, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Corropoli (TE) - via G. Boccaccio	5210,00 mq	4,00 €/mq	€ 20.840,00	100,00%	€ 20.840,00
				Valore di stima:	€ 20.840,00

Valore di stima: € 20.840,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 20.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Pascoli
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particelle 115, 116, 1191 e 1193 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.690,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 18, Part. 116, Qualità Bosco misto - Fg. 18, Part. 1191, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 18, Part. 1193, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.690,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Terreno Corropoli (TE) - via G. Pascoli	15690,00 mq	1,00 €/mq	€ 15.690,00	100,00%	€ 15.690,00
				Valore di stima:	€ 15.690,00

Valore di stima: € 15.690,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 15.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via XX Settembre
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Tortoreto, via XX Settembre. L'appartamento è composto da ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 18 particella 304 sub 11. Il bene è localizzato all'interno di un complesso di tipo residenziale/direzionale denominato "La Fortellezza" contiguo al centro storico di Tortoreto Alto e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area condominiale e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 304, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2, Graffato no al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 304, Qualità ente urbano, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Tortoreto (TE) - via XX Settembre	45,00 mq	500,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00%	€ 22.500,00
				Valore di stima:	€ 22.500,00

Valore di stima: € 22.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%

Eventuali spese condominiali insolute	5,00	%
---------------------------------------	------	---

Valore finale di stima in c.t.: € 13.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 19

- Bene N° 19** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 40. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 40, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Garage Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	21,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 8.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del

mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 39. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 39, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 8.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Garage Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4	21,00 mq	400,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
				Valore di stima:	€ 8.400,00

Valore di stima: € 8.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 8.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, stato di conservazione/manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e conformità edilizio/urbanistica. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1374 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 715,00 ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1374, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Terreno Corropoli (TE) - via G. Ungaretti	715,00 mq	10,00 €/mq	€ 7.150,00	100,00%	€ 7.150,00
				Valore di stima:	€ 7.150,00

Valore di stima: € 7.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 7.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su locale di deposito posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.3. Il locale di deposito è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1145 sub 37. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1145, Sub. 37, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1145, Qualità ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Deposito Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3	6,50 mq	400,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 2.600,00
				Valore di stima:	€ 2.600,00

Valore di stima: € 2.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 2.500,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 19 particella 216 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 135,00 uno sviluppo irregolare di forma triangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 216, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Terreno Corropoli (TE) - via U. Foscolo	135,00 mq	2,00 €/mq	€ 270,00	100,00%	€ 270,00
				Valore di stima:	€ 270,00

Valore di stima: € 270,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato di possesso	10,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 230,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

LOTTO 24

- Bene N° 24** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
 Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1008 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 82,00 uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1008, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 164,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Terreno Corropoli (TE) - via U. Foscolo	82,00 mq	2,00 €/mq	€ 164,00	100,00%	€ 164,00

Valore di stima:	€ 164,00
------------------	----------

Valore di stima: € 164,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima in c.t.: € 150,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive ed attive, regolarità geometrica della forma, situazione occupazionale, consistenza superficiale. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Assolto il proprio mandato, i sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 06/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Renato Di Pietro

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Valentino Di Pietro

ALLEGATI

All.01 - Documentazione catastale

- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particelle 1172 - 1173.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 19 particelle 54 - 333.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particelle 1222 - 1320 - 1321 - 1322 - 1323 - 1324 - 1325.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 925 subalterno 11 e particella 1199.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1378.
- Visure catastali storiche per immobile in Pietracamela foglio 22 particella 874 subalterno 84.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1187.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1329.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1142 subalterno 7.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1142 subalterno 11.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1326.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1175 - 1176.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1330.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 624 - 628 - 630.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1142 subalterno 41.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1186.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particelle 115 - 116 - 1191 - 1193.
- Visure catastali storiche per immobile in Tortoreto foglio 18 particella 304 subalterno 11.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1142 subalterno 40.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1142 subalterno 39.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1374.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1145 subalterno 37.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 19 particella 216.
- Visure catastali storiche per immobile in Corropoli foglio 18 particella 1008.

All.02 - Documentazione comunale

- Documentazione comunale (Lotto 01).
- Documentazione comunale (Lotto 04).
- Documentazione comunale (Lotto 05).
- Documentazione comunale (Lotto 06).
- Documentazione comunale (Comune ai lotti 09 - 10 - 15 - 19 - 20).
- Documentazione comunale (Lotto 18).
- Documentazione comunale (Lotto 22).
- Certificato di destinazione urbanistica (Comune a tutti i lotti in Corropoli).
- Convenzione comparto "D" (Comune a tutti i lotti in Corropoli).
- Convenzione P.R.U.S.S.T. "E" (Comune a tutti i lotti in Corropoli).
- Stralcio di Piano Regolatore (Comune a tutti i lotti in Corropoli).

All.03 - Contratti di affitto

- Contratto di affitto (Lotto 04).
- Contratto di affitto (Lotto 10).

All.04 - Titoli di provenienza beni pignorati.

All.05 - Ispezioni ipotecarie beni pignorati.

All.06 - Planimetrie.

All.07 - Fotografie.

All.08 - Relazione particella escluse.

All.09 - Documentazione catastale particelle soppresse.

All.10 - Perizia privacy.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione, posto sulla particella 1172 del foglio 18 del comune di Corropoli. Ad esso è annessa la particella 1173 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti al fabbricato. La costruenda palazzina è costituita da un piano seminterrato progettato per la realizzazione di sedici garage, una centrale termica oltre a spazi condominiali; piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto da destinare a sedici appartamenti di varia metratura, oltre balconi e spazi condominiali. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 470.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 19 particelle 54 e 333 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.836,00 di cui circa 10.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale, uno sviluppo trapezoidale ed una giacitura leggermente in pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale - artigianale e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 376.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via A. Manzoni
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 18 particelle 1222, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.274,00 di cui circa 9.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale. Il terreno, privo di recinzione, ha uno sviluppo irregolare ed una giacitura variabile da pressochè pianeggiante a leggera pendenza ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale. I principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nelle aree limitrofe ed all'interno dell'appezzamento di terreno oltre che sulla pubblica via, nelle immediate vicinanze dei beni pignorati.
Prezzo base d'asta: € 356.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato di maggiore consistenza a carattere artigianale, ubicato nel comune di Corropoli (Te), alla via G. Ungaretti. L'immobile è individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 18 particella 925 subalterno 11. Al fabbricato è annessa la particella 1199 del foglio 18, esterna alla corte del fabbricato ma costituente il tratto di strada d'accesso

al bene. Il compendio immobiliare è localizzato in un contesto urbanistico di tipo artigianale/industriale contiguo alla zona residenziale pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Il compendio immobiliare si articola su due piani; al piano terra, attraverso un area ad uso esclusivo si accede all'atrio che disimpegna la zona servizi, spogliatoio e mensa e la parte di fabbricato riservata a laboratorio. Nell'atrio è localizzata la scala che conduce al piano primo dove è ubicata la parte direzionale costituita da sei uffici, oltre disimpegno e servizi. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Prezzo base d'asta: € 336.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Casa colonica ubicata a Corropoli (TE) - via G. Pascoli
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su ex casa colonica oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la previsione progettuale di recuperare le superfici esistenti realizzando al piano interrato un fondaco, al piano terra un bar/ristorante con cucina e servizi, al piano primo e secondo un totale di n.6 alloggi di cui quattro costituiti da pranzo soggiorno, camera da letto e bagno e i restanti due alloggi costituiti da pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno. Al fabbricato è annessa area pertinenziale priva di recinzione. Il compendio immobiliare è ubicato in Corropoli, via G. Pascoli ed è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1378 categoria (F3 - Fabbricato in corso di costruzione). Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale/industriale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area esterna al fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 264.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Discoteca ubicata a Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile destinato a discoteca facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale, ubicato in località Prati di Tivo, frazione del comune di Pietracamela (Te) alla via Prati Bassi n. 82/100. Il compendio immobiliare posto in vendita è censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 22 particella 874 subalterno 84. Il bene gode di ingresso indipendente al piano seminterrato e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano interrato, comunicanti attraverso una scala interna. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune. Il bene è localizzato in un piccolo contesto urbanistico di tipo ricettivo (compiatorio Prati di Tivo) pertanto i principali servizi sono ubicati nel centro del comune di Pietracamela, situato a pochi chilometri di distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 150.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1187 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2117,00 ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza; si precisa inoltre che esso è parzialmente interessato dal passaggio di una linea aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante

l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 141.000,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1329 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1484,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 113.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 7. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 110.000,00

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala condominiale dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 11. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 104.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1326 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1155,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante

l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 83.000,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1176 del comune di Corropoli, ad essa è annessa la particella 1175 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 928,00, uno sviluppo regolare ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 70.000,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno edificabile destinato alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, individuato al foglio 18 particella 1330 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2655,00, una geometria quadrata ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno edificabile ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particelle 624, 628 e 630 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1540,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 36.000,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente dotato di uno spazio di manovra esterno avente forma triangolare, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 41. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla

pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 26.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Boccaccio
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1186 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma regolare ad "L", una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5210,00 ed una giacitura in leggera pendenza. Sul terreno, in prossimità di via Boccaccio è presente un traliccio metallico della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Il bene, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 20.000,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Pascoli
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particelle 115, 116, 1191 e 1193 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.690,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 15.000,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Tortoreto (TE) - via XX Settembre
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Tortoreto, via XX Settembre. L'appartamento è composto da ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 18 particella 304 sub 11. Il bene è localizzato all'interno di un complesso di tipo residenziale/direzionale denominato "La Fortellezza" contiguo al centro storico di Tortoreto Alto e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area condominiale e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 13.000,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 40. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area

antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 8.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 39. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 8.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1374 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 715,00 ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 7.000,00

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Deposito ubicato a Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su locale di deposito posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.3. Il locale di deposito è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1145 sub 37. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Prezzo base d'asta: € 2.500,00

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 19 particella 216 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 135,00 uno sviluppo irregolare di forma triangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Prezzo base d'asta: € 230,00

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Corropoli (TE) - via U. Foscolo
Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1008 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 82,00 uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.

Prezzo base d'asta: € 150,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 470.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1172, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1173, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3488,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta attualmente allo stato rustico. Le parti finora edificate si trovano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su compendio immobiliare costituito da un fabbricato attualmente allo stato rustico, a carattere condominiale da destinare a civile abitazione, posto sulla particella 1172 del foglio 18 del comune di Corropoli. Ad esso è annessa la particella 1173 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti al fabbricato. La costruenda palazzina è costituita da un piano seminterrato progettato per la realizzazione di sedici garage, una centrale termica oltre a spazi condominiali; piano terra, primo, secondo e terzo sottotetto da destinare a sedici appartamenti di varia metratura, oltre balconi e spazi condominiali. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.000,00

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via A. Manzoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 333, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 19, Part. 54, Qualità Bosco misto	Superficie	40836,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero ed incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 19 particelle 54 e 333 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 40.836,00 di cui circa 10.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale, uno sviluppo trapezoidale ed una giacitura leggermente in pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale - artigianale e i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
---	----

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 356.000,00

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via A. Manzoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1320, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1321, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1322, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1323, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1324, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1325, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1222, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	34274,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero ed incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno parzialmente edificabile individuato al foglio 18 particelle 1222, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324 e 1325 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 34.274,00 di cui circa 9.500,00 edificabili con destinazione industriale/artigianale. Il terreno, privo di recinzione, ha uno sviluppo irregolare ed una giacitura variabile da pressochè pianeggiante a leggera pendenza ed è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale. I principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nelle aree limitrofe ed all'interno dell'appezzamento di terreno oltre che sulla pubblica via, nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Le diverse destinazioni urbanistiche delle particelle che compongono il presente lotto di stima verranno dettagliatamente analizzate nel paragrafo "Destinazione Urbanistica" e descritte nel relativo certificato di destinazione urbanistica allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.000,00

Bene N° 4 - Capannone			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 925, Sub. 11, Categoria D7, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 925, Qualità ente urbano, Graffato no Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1199, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1199, Qualità ente urbano	Superficie	791,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo sufficiente poichè attualmente occupato ed utilizzato. Sono state rilevate infiltrazioni di acqua dalla copertura e localizzate lesioni nella muratura della zona uffici.		

Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato di maggiore consistenza a carattere artigianale, ubicato nel comune di Corropoli (Te), alla via G. Ungaretti. L'immobile è individuato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 18 particella 925 subalterno 11. Al fabbricato è annessa la particella 1199 del foglio 18, esterna alla corte del fabbricato ma costituente il tratto di strada d'accesso al bene. Il compendio immobiliare è localizzato in un contesto urbanistico di tipo artigianale/industriale contiguo alla zona residenziale pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Il compendio immobiliare si articola su due piani; al piano terra, attraverso un area ad uso esclusivo si accede all'atrio che disimpegna la zona servizi, spogliatoio e mensa e la parte di fabbricato riservata a laboratorio. Nell'atrio è localizzata la scala che conduce al piano primo dove è ubicata la parte direzionale costituita da sei uffici, oltre disimpegno e servizi. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.000,00

Bene N° 5 - Casa colonica			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Pascoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1378, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1378, Qualità ente urbano	Superficie	887,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta attualmente in corso di costruzione pertanto allo stato grezzo. Le parti finora edificate si trovano in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su ex casa colonica oggetto di ristrutturazione ed ampliamento con la previsione progettuale di recuperare le superfici esistenti realizzando al piano interrato un fondaco, al piano terra un bar/ristorante con cucina e servizi, al piano primo e secondo un totale di n.6 alloggi di cui quattro costituiti da pranzo soggiorno, camera da letto e bagno e i restanti due alloggi costituiti da pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno. Al fabbricato è annessa area pertinenziale priva di recinzione. Il compendio immobiliare è ubicato in Corropoli, via G. Pascoli ed è censito nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1378 categoria (F3 - Fabbricato in corso di costruzione). Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale/industriale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area esterna al fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

Bene N° 6 - Discoteca			
Ubicazione:	Pietracamela (TE) - via Prati Bassi n. 82/100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Discoteca Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 874, Sub. 84, Categoria C1, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 874, Qualità Ente urbano	Superficie	624,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato conservativo insufficiente poichè in disuso da diversi anni.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobile destinato a discoteca facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza a carattere residenziale/commerciale, ubicato in località Prati di Tivo, frazione del comune di Pietracamela (Te) alla via Prati Bassi n. 82/100. Il compendio immobiliare posto in vendita è censito nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 22 particella 874 subalterno 84. Il bene gode di ingresso indipendente al piano seminterrato e si sviluppa su due livelli, piano seminterrato e piano interrato, comunicanti attraverso una scala interna. Fanno parte del compendio immobiliare i proporzionali diritti sulle parti condominiali e sui beni ad uso comune. Il bene è localizzato in un piccolo contesto urbanistico di tipo ricettivo (comprensorio Prati di Tivo) pertanto i principali servizi sono ubicati nel centro del comune di Pietracamela, situato a pochi chilometri di distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta pubblica in appositi stalli localizzati nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.000,00

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1187, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2117,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1187 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma trapezoidale ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2117,00 ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza; si precisa inoltre che esso è parzialmente interessato dal passaggio di una linea aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 8 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1329, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1484,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero e incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1329 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1484,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 7, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano	Superficie	96,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano primo, con accesso da vano scala dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 7. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 11, Categoria A2, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142,	Superficie	96,25 mq

	Qualità ente urbano, Graffato no		
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per le tinteggiature interne.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano secondo, con accesso da vano scala condominiale dotato di ascensore, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. L'appartamento è composto da ingresso su pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno ed un wc, oltre a due balconi. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 11. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.000,00

Bene N° 11 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1326, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1155,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1326 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1155,00, uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 12 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 1175, Qualità Seminativo arborato	Superficie	928,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero e incolto.		

Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particella 1176 del comune di Corropoli, ad essa è annessa la particella 1175 del foglio 18 da destinare a parcheggi asserviti. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 928,00, uno sviluppo regolare ed una giacitura pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 13 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio angolo via Manzoni		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1330, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2655,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero e incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno edificabile destinato alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, individuato al foglio 18 particella 1330 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2655,00, una geometria quadrata ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.000,00

Bene N° 14 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via U. Foscolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 624, Qualità Seminativo arborato - Fg. 18, Part. 628, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 18, Part. 630, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1540,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero ed incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su terreno edificabile individuato al foglio 18 particelle 624, 628 e 630 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 1540,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi		

	sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 15 - Garage			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 41, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti. Il garage è composto da un unico ambiente dotato di uno spazio di manovra esterno avente forma triangolare, il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale allegata al presente elaborato peritale. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 41. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Boccaccio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1186, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5210,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1186 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma regolare ad "L", una superficie catastale complessiva di metri quadrati 5210,00 ed una giacitura in leggera pendenza. Sul terreno, in prossimità di via Boccaccio è presente un traliccio metallico della rete aerea di distribuzione dell'energia elettrica. Il bene, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali		

	servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Pascoli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 115, Qualità Pascolo - Fg. 18, Part. 116, Qualità Bosco misto - Fg. 18, Part. 1191, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 18, Part. 1193, Qualità Seminativo	Superficie	15690,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta libero ed incolto. Parte di esso è urbanizzato ed occupato da strade comunali di piano.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particelle 115, 116, 1191 e 1193 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno presenta una superficie catastale complessiva di metri quadrati 15.690,00, uno sviluppo irregolare ed una giacitura in leggera pendenza. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo industriale-artigianale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00

Bene N° 18 - Appartamento			
Ubicazione:	Tortoreto (TE) - via XX Settembre		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 304, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A2, Graffato no Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 304, Qualità ente urbano, Graffato no	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato del quale l'unità immobiliare posta in vendita fa parte si presenta in stato conservativo pessimo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Tortoreto, via XX Settembre. L'appartamento è composto da ingresso su piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, una camera ed un bagno. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Tortoreto al foglio 18 particella 304 sub 11. Il bene è localizzato all'interno di un complesso di tipo residenziale/direzionale denominato "La Fortellezza" contiguo al centro storico di Tortoreto Alto e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è		

	possibilità di sosta nell'area condominiale e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 19 - Garage			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 40, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 40. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

Bene N° 20 - Garage			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1142, Sub. 39, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1142, Qualità ente urbano	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo fatta eccezione per tracce di umidità diffuse nelle pareti perimetrali e nel soffitto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su garage posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un		

	fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.4. Il garage è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1142 sub 39. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1374, Qualità Seminativo arborato	Superficie	715,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1374 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno ha una forma rettangolare ed una superficie catastale complessiva di metri quadrati 715,00 ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno, privo di recinzione, è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante l'appezzamento di terreno e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.500,00

Bene N° 22 - Deposito			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via G. Ungaretti n.3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1145, Sub. 37, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1145, Qualità ente urbano	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su locale di deposito posto al piano primo sottostrada, con accesso interno da vano scala condominiale ed esterno attraverso corsia carrabile condominiale, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Corropoli, via G. Ungaretti n.3. Il locale di deposito è composto da un unico ambiente. Fanno parte del compendio immobiliare anche i proporzionali diritti sulle parti condominiali e comuni. L'unità immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Corropoli al foglio 18 particella 1145 sub 37. Il bene è localizzato in un contesto urbanistico di tipo		

	residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta nell'area antistante il fabbricato e sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230,00

Bene N° 23 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via U. Foscolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 216, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	135,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta coltivato.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 19 particella 216 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 135,00 uno sviluppo irregolare di forma triangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150,00

Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Corropoli (TE) - via U. Foscolo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 1008, Qualità Seminativo arborato	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta incolto		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su porzione di terreno individuato al foglio 18 particella 1008 del comune di Corropoli. L'appezzamento di terreno si presenta intercluso ed ha una superficie catastale complessiva di metri quadrati 82,00 uno sviluppo regolare di forma rettangolare ed una giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno è localizzato in un contesto urbanistico di tipo residenziale e pertanto i principali servizi sono ubicati a breve distanza. Nella zona vi è possibilità di sosta sulla pubblica via nelle immediate vicinanze del bene pignorato. Si precisa che la particella oggetto del presente lotto risulta interclusa essendo ricompresa all'interno della recinzione di un'area ad essa adiacente e non oggetto di vendita. La condizione di fatto esporrebbe l'eventuale aggiudicatario ad una futura azione revocatoria per		

	usucapione del bene, non potendosi, all'attualità, conoscere l'epoca in cui detta particella è stata interclusa e annessa al lotto adiacente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/01/2007
Reg. gen. 1514 - Reg. part. 186
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1172 e su maggiore consistenza
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1173 e anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA A. MANZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A CORROPOLI (TE) - VIA A. MANZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 2.022.601,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBCATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 04/12/2014

Reg. gen. 14389 - Reg. part. 1724

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Tribunale di Teramo

Data: 12/12/2013

N° repertorio: 2367

Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 5 - CASA COLONICA UBIcata A CORROPOLI (TE) - VIA G. PASCOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 10/01/2011

Reg. gen. 374 - Reg. part. 69

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 6 - DISCOTECA UBICATA A PIETRACAMELA (TE) - VIA PRATI BASSI N. 82/100

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggiore consistenza. Sulla nota di trascrizione del verbale di pignoramento e nello stesso verbale di pignoramento risulta omessa l'indicazione del subalterno 84 (bene oggetto del presente lotto di stima) mentre è genericamente riportata l'indicazione del foglio 22 particella 874, che individua l'intero immobile condominiale di maggiore consistenza costituito da tutte le altre unità immobiliari estranee alla presente procedura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub 11 e particella 1142 sub 7 e particella 1142 sub 18 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.7 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.7). N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 24/09/2004

Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 11 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 12 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1173 e anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 13 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO ANGOLO VIA MANZONI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 2.022.601,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 14 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA U. FOSCOLO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 2.022.601,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulle particelle 628 e 630 e anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava sulle particelle 628 e 630 e anche su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. BOCCACCIO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 2.022.601,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. PASCOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 18 - APPARTAMENTO UBICATO A TORTORETO (TE) - VIA XX SETTEMBRE

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 24/09/2004
Reg. gen. 17093 - Reg. part. 3005
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sulla particella 1081. Annotata di frazionamento con la formalità n. 1490 di r.p. e n. 9692 di r.g. per le quali alla particella 1142 sub. 11 e particella 1142 sub. 21 (che rappresentano una unità negoziale unica) è stata assegnata una quota di mutuo pari a € 240.000,00 a garanzia di € 120.000,00 (N.B. si precisa che il presente lotto è costituito esclusivamente dalla particella 1142 sub.11 e pertanto la cancellazione della formalità dovrà interessare esclusivamente il sub.11) N.B. La presente formalità grava anche su maggiore consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 22 - DEPOSITO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA G. UNGARETTI N.3

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA U. FOSCOLO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 11/04/2017

Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580

Quota: 1/1

Importo: € 2.022.601,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 07/06/2017

Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava su maggior consistenza

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 04/08/2020

Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A CORROPOLI (TE) - VIA U. FOSCOLO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 11/04/2017
Reg. gen. 4529 - Reg. part. 580
Quota: 1/1
Importo: € 2.022.601,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche su maggior consistenza.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/06/2017
Reg. gen. 7123 - Reg. part. 944
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava su maggior consistenza
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 04/08/2020
Reg. gen. 8994 - Reg. part. 6416
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: la presente formalità grava su maggiore consistenza.